



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

Број: 05-332/26-6914/3
Подгорица, 05.06.2026. године



RTM GROUP DOO

БАР

Ул. Владимира Роловића Ф2

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-6914/3
Подгорица, 05.06.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „Rtm group“ д.о.о. из Бара, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Инг Инвест“ д.о.о. Даниловград, за изградњу објекта у оквиру намјене становање већих густина, на катастарским парцелама бр. 5698/35 и 5698/6 КО Нови Бар, које чине дио УП6, у зони А, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Тополица - Бјелиши” – Измјене и допуне (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 32/16), Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Rtm group“ д.о.о. из Бара, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Инг Инвест“ д.о.о. Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 29.05.2026.године у 14:19:14 +02'00', за изградњу објекта у оквиру намјене становање већих густина, на катастарским парцелама бр. 5698/35 и 5698/6 КО Нови Бар, које чине дио УП6, у зони А, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Тополица - Бјелиши” – Измјене и допуне (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 32/16), Општина Бар, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 6 719,83м² (планом задато 6 786,18м²), индекса изграђености 3,47 (планом задато 3,50), површине под објектом 766,73м² (планом задато 775,56м²); индекса заузетости 0,40 (планом задато 0,40); спратности 2По+П+8 (планом задато 5-9 надземних етажа уз могућност изградње подземних етажа - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Актом број 05-332/26-6914/1 од 15.05.2025.године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Rtm group“ д.о.о. из Бара, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Инг Инвест“ д.о.о. Даниловград, за изградњу објекта у оквиру намјене становање већих густина, на катастарским парцелама бр. 5698/35 и 5698/6 КО Нови Бар, које чине дио УП6, у зони А, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Тополица - Бјелиши” – Измјене и допуне (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 32/16), Општина Бар Директорат Главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2

овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 06-333/25-7225/6 издати дана 12.08.2025. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Сходно планском документу предметна локација је према намјени становање већих густине. Објекти могу бити стамбени и стамбено-пословни. У оквиру претежне намјене, пословање може заузимати 20%. Пословне функције планирати у приземљу објекта (могуће и на етажи). У оквиру предметне намјене максимална дозвољена спратност је 9 надземних етажа, док је минимална дозвољена спратност 5 надземних етажа.

Грађевинске линије планираних објеката на урбанистичким парцелама дефинисане су графички у односу на саобраћајнице као и у односу на сусједне УП и намјене. Грађевинске линије планираних објеката дате су као линије Г1 (на земљи) до којих се може градити и као линије на које се мора поставити објекат (према Посебним условима). Између грађевинске и регулационе линије могу се градити само површински паркинг простори и формирати зелени појас у складу са условима за пејзажну архитектуру. Изузетно, грађевинска линија испод површине земље, уколико је простор намијењен за гаражирање, може бити максимално 5,00м до границе урбанистичке парцеле, уколико то дозвољавају карактеристике терена.

Паркирање рјешавати на парцели и у подземним етажама. Подземне етаже у којима је организовано паркирање, гаражирање или економски и помоћни садржаји у служби основне функције објекта (СПА, веллнесс, теретане), не улазе у обрачун грађевинске бруто површине објекта. Планиране капацитете за паркирање пројектовати на бази норматива према врсти садржаја, односно за становање (колективно) је потребно обезбиједити 1ПМ/1 стамбеној јединици, а за пословање (администрација) 10ПМ/1000м².

За предметну намјену учешће зеленила мора бити најмање 25% површине урбанистичке парцеле, од чега 70% ове површине мора бити под зеленилом, док 30% може бити под стазама и платоима.

Смјерницама за обликовање простора и материјализацију из Планског документа дефинисано је сљедеће: Архитектонске волумене објеката потребно је пажљиво пројектовати са циљем постизања хомогене слике насеља и града. Колорит објеката ускладити са њиховом функцијом, околином, грађевинским наслијеђем и климатским условима. Инсистирати на правилним геометријски јасно издиференцираним масама, свијтлх тонова, како би се остварила потребна динамичност и полихармонија просторне пластике.

Увидом у достављену допуну идејног рјешења архитектонског пројекта, пројектованог од стране *ИНГ ИНВЕСТ ДОО*, овјерено електронским потписом пројектанта дана 29.05.2026.године у 14:19:14 +02'00', за изградњу објекта у оквиру намјене становање веће густине, на катастарским парцелама бр. 5698/35 и 5698/6 све КО Нови Бар, које чине дио УПБ, у зони А, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Тополица - Бјелиши" – Измјене и допуне ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 32/16), Општина Бар, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња стамбено-пословног објекта, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 6 719,83м² (планом задато 6 786,18м²), индекса изграђености 3,47 (планом задато 3,50), површине под објектом 766,73м² (планом задато 775,56м²); индекса заузетости 0,40 (планом задато 0,40); спратности 2По+П+8 (планом задато 5-9 надземних етажа уз могућност изградње подземних етажа).

Идејним рјешењем је планиран стамбено-пословни објекат са двоетажном подземном гаражом. Приземље објекта је намијењено пословању, док су на осталим етажама организоване стамбене јединице. По структури, стамбене јединице су планиране као једнособни, и двособни станови. У објекту су планиране укупно 72 стамбене јединице. Подземно, објекат се развија у два нивоа, који су према намјени гаражни простори. У складу са тим, површине подземних етажа нису узете у обрачун укупне бруто површине објекта.

Градња објекта је планирана у двије фазе. У првој фази предвиђена је изградња првог и другог нивоа гараже, док је у другој фази планирана изградња приземља и осам етажа. Фазност изградње је представљена кроз графичку документацију идејног рјешења.

Објекат је прописно удаљен од граница сусједних урбанистичких парцела сходно смјерницама из планског документа, које се односе на грађевинску линију.

Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру двоетажне подземне гараже (49ПМ) и на надземном паркинг простору у оквиру предметне урбанистичке парцеле (27ПМ). Обезбијеђено је укупно 76 ПМ, од чега су 72 ПМ намијењена становању, а 4 ПМ пословању. За особе смањене покретљивости је обезбијеђено 5ПМ.

Према смјерницама из планског документа потребно је остварити 484,72м² зелених и слободних површина. На предметној локацији је обезбијеђено 502,69м² зелених површина, што чини 25,93% од укупне површине урбанистичке парцеле.

Пројектом је планиран слободностојећи објекат, јасних пропорција и сведене форме. Фасадни зидови стамбеног дијела објекта се облажу контактном фасадом система демит у

два тона RAL-а: бијела RAL 9010 и антрацит браон RAL 7039. На нивоу приземља, у дијелу пословних простора, сегменти фасаде су са завршном обрадом алукобонда боја RAL 7039. Ограде на објекту као и паравани за климе раде се од кутијастих и флаш профила у боји RAL 9010 и RAL 7039.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да су пројектовани објекти усаглашени са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „Rtm group“ д.о.о. из Бара, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Инг Инвест“ д.о.о. Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 29.05.2026.године у 14:19:14 +02'00', за изградњу објекта у оквиру намјене становање већих густина, на катастарским парцелама бр. 5698/35 и 5698/6 КО Нови Бар, које чине дио УПБ, у зони А, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Тополица - Бјелиши” – Измјене и допуне (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 32/16), Општина Бар., у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

