



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-8557/4

Подгорица, 13.08.2026. године

БАР ГРАДЊА ДОО

„QUANTUM CONSTRUCTION“ Doo

БАР

Бул.Револуције бр.10А

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР
Славен Радучовић

Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.08.13
13:32:48 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-8557/4

Подгорица, 13.08.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 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 подносилаца „Бар Градња“ ДОО Бар и „Quantum Construction“ ДОО Бар за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране “2ARH” ДОО Бар, за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чини урбанистички блок 5, који чине кат.парцеле бр. 3071/1, 3072 и 3073/1 све КО Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Поље- Заљево” („Службени лист Црне Горе – општински прописи” бр. 27/12), Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцима захтјева „Бар Градња“ ДОО Бар и „Quantum Construction“ ДОО Бар на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране “2ARH” ДОО Бар, овјерено електронским потписом пројектанта дана 12.08.2026. године у 20:21:01 +02’00’, за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чини урбанистички блок 5, који чине кат.парцеле бр. 3071/1, 3072 и 3073/1 све КО Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Поље- Заљево” („Службени лист Црне Горе – општински прописи” бр. 27/12), Општина Бар, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.48 (планом прописано максимално 0.5); заузетост парцеле 1569.73 м² (планом прописано максимално 1642.50 м²); индекс изграђености 2.49 (планом прописано максимално 2.50); бруто грађевинска површина 8187.13 м² (планом прописано максимално 8212.50 м²); спратност По+Пр+В (планом прописано максимално П+5); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекат и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-8557/1 од 16.06.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратили су се „Бар Градња“ ДОО Бар и „Quantum Construction“ ДОО Бар захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране “2ARH” ДОО Бар, за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чини урбанистички блок 5, који чине кат.парцеле бр. 3071/1, 3072 и 3073/1 све КО Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Поље- Заљево” („Службени лист Црне Горе – општински прописи” бр. 27/12), Општина Бар.

Чланом 22 став 1 тачке 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 3000 м² 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 објекта („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 став 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 објекта („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.

Уз захтјев, именовани су доставили овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 08-332/23-6086/6 издате од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма, дана 25.10.2023. године; Елаборат парцелације бр. 919-1862/2026 овјерен од стране Управе за некретнине ПЈ Бар дана 05.05.2026.године; 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 из слједећих разлога:

Смјерницама из детаљног урбанистичког плана “ Поље – Заљево” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи број 27/12), Општина Бар, на предметној локацији урбанистички блок 5, коју чине катастарске парцеле број 3071/1, 3072 и 3073/1 КО Поље, предвиђена је намјена за централне дјелатности (ЦД) и површинама за мјешовите намјене (МН). Урбанистички показатељи, прописани Планом, за овај урбанистички блок су: максимални индекс заузетости 0.5; максимална површина урбанистичке парцеле на којој се гради 3283 м²; максимални индекс изграђености 2.50; максимална спратност П+5(шест надземних етажа). Површина локације односно урбанистичког блока, сходно елаборату парцелације је 3285 м².

Сходно смјерницама Плана, у оквиру површине за централне дјелатности служе претежно смјештању комерцијалних фирми као и централним институцијама привреде, управе И културе. Допуштени су: пословни И канцеларијски објекти, продавнице, занатске радње, угоститељски објекти И објекти за смјештај, други привредни објекти, који не представљају битну сметњу, објекти за управу, вјерски објекти, објекти за културу, здравство И спорт И остали објекти за друштвене дјелатности. Изузетно могу се допустити: стамбени објекти И станови, трговачки центри И бензинске пумпе.

На предметној локацији предвиђена је изградња стамбеног објекта. Локација за градњу је неправилног облика у благом нагибу. На локацији постоје евидентирани постојећи објекти за које је урађен елаборат о уклањању објеката. Колски и пјешачки приступ локацији

је планиран у складу са Планом. Планирани стамбени објекат спратности По+Пр+В пројектован је као слободностојећи на парцели и чита се као компактна функционална цјелина. Укупна површина локације, сходно елаборату парцелације који је саставни дио идејног рјешења је 3285 м². Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара је: индекс заузетости 0.48 (планом прописано максимално 0.5); заузетост парцеле 1569.73 м² (планом прописано максимално 1642.50 м²); индекс изграђености 2.49 (планом прописано максимално 2.50); бруто грађевинска површина 8187.13 м² (планом прописано максимално 8212.50 м²); спратност По+Пр+В (планом прописано максимално П+5). Бруто површина подземне гараже 1934.61 м². Укупни остварени број паркинг мјеста на локацији је 72.

Сходно смјерницама Плана, паркирање треба примарно рјешавати у оквиру сопствене урбанистичке парцеле у гаражи у оквиру објекта или на слободном простору на парцели. Гаражу предвидјети у сутеренском или подрумском дијелу објекта у складу са нормативом: стамбене површине 8 ПМ/1000 м² нето површине стамбеног простора. Укупан број паркинг мјеста је 72. У подземној гаражи обезбијеђено је укупно 56 паркинг мјеста, на нивоу приземља објекта предвиђено је 16 паркинг мјеста. Обезбијеђена су 11 паркинг мјеста за особе са инвалидитетом. Поред сраобраћајних површина, у гаражи се налазе и техничке просторије, станарске оставе и спремишта за бицикла и колица, које су такође распоређени на спратовима објекта. Подрумска етажа је са остатком објекта повезана језгром које садржи двокрако степениште и два лифта. На приземљу објекта примарно је организовано становање у 19 стамбених јединица различитих типологија и површина. Осим станова у приземљу се налази и улазна партија са вјетробраном, техничке просторије. На првом спрату налази се 20 станова, на другом спрату налази се 20 станова, на трећем спрату налази се 17 станова, на четвртном спрату налази се 14 станова, на петом спрату налази се 10 станова. Предвиђено је 11 станова који су прилагођени особама са инвалидитетом или смањеном покретљивошћу. Кров објекта је равни непроходни кров.

Планским документом је грађевинска линија на изнад и испод површине земље и воде, дефинисана графички и нумерички, до које је дозвољено грађење. Овим планом су дефинисане све грађевинске линије на урбанистичким парцелама, у оквиру услова за сваку појединачну намјену, односно зону (минималне удаљености од регулационе линије и бочних граница парцеле). Вертикални габарит објекта се дефинише бројем етажа и/или: максималним висинама исказаним у метрима. Планирани објекта адекватно је позициониран на локацији, у оквирима простора за градњу дефинисаног грађевинским линијама. Спратност објекта је По+Пр+5. Укупна висина објекта, до врха надзетка језгра које излази на раван кров је +19.20м, до врха надзетка равног крова +18.50м, а до врха конструкције равног крова +18.00м. Спратна висина свих етажа је 3.00м. За коту нивелете +0.00 м узета је апсолутна кота +13.00м. Спратна висина гараже је 3.20м.

Сходно смјерницама Плана, минимални проценат озелењених површина на парцели до 20 %. На парцели је обезбијеђена адекватна квадратура под зеленилом. Остварен проценат зеленила на предметном урбанистичком блоку је 29.07%. У зони између регулационе и грађевинске линије планиран је тротоар уз јавну саобраћајницу. Дио фасаде је демит фасада у свијетлој и тамној браон боји, док је један дио обложен каменом облогом. Фасадни отвори – прозори и врата се израђују од алуминијумских профила црне боје. Појавност, обликовност и материјализација објекта усклађена је са смјерницама Плана и непосредним контекстом локације.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу стамбеног објекта на локацији урбанистичке парцеле које чине катастарске парцеле 3071/1, 3072, 3073/1, урбанистички блок 5, КО Поље, у захвату детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљово“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 27/12), Општина Бар, пројектовано од стране „2ARH“ ДОО, Бар, овјерено електронским потписом пројектанта дана 12.08.2026. године у 20:21:01 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.48 (планом прописано

максимално 0.5); заузетост парцеле 1569.73 м² (планом прописано максимално 1642.50 м²); индекс изграђености 2.49 (планом прописано максимално 2.50); бруто грађевинска површина 8187.13 м² (планом прописано максимално 8212.50 м²); спратност По+Пр+В (планом прописано максимално П+5); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекат и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Уз идејно рјешење достављене су изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са планским документом, важећим законима и прописима, овјерен елаборат парцелације, као и изјава овлашћеног геодете којом се потврђује тачна локација објекта.

Сходно наведеном, констатује се да је пројектовани објекат усаглашен 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 подносиоцима захтјева „Бар Градња“ ДОО Бар и „Quantum Construction“ ДОО Бар на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „2ARH“ ДОО Бар, овјерено електронским потписом пројектанта дана 12.08.2026. године у 20:21:01 +02'00', за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чини урбанистички блок 5, који чине кат.парцеле бр. 3071/1, 3072 и 3073/1 све КО Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље- Заљево“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 27/12), Општина Бар, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

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

УПУСТВО 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

Mirjana Đurišić
Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.08.13
13:38:12 +02'00'