



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel. +382 20 446 200
fax. +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-16756/4
Podgorica, 13.03.2026. godine

EUROMIX BETON DOO

BAR

Zaljevo bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.03.18
10:07:37 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-16756/4
Podgorica, 13.03.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Euromix beton“ Doo Bar, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „2 ARH“ DOO Bar, za izgradnju poslovno-stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 4051/1, 4051/2, 4051/3, 4053/1, 4054/3 i 4054/8 sve KO Novi Bar, odnosno na UP19 i djelovima UP12, UP17 i UP20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/09), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Euromix beton“ Doo Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „2ARH“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.03.2026.godine u 11:42:53 +01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 4051/1, 4051/2, 4051/3, 4053/1, 4054/3 i 4054/8 sve KO Novi Bar, odnosno na UP19 i djelovima UP12, UP17 i UP20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/09), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 17 931,44m² (planom zadato 18 341,40m²), indeksa izgrađenosti 4,11 (planom zadato 4,20), površine pod objektom 1 701,82m² (planom zadato 3 275,25m²); indeksa zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,75); spratnosti 2Po+P+10 (planom zadato 11 nadzemnih etaža uz mogućnost izgradnje podrumskih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-16756/1 od 30.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Euromix beton“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „2 ARH“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.12.2025.godine u 11:10:07 + 01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 4051/1, 4051/2, 4051/3, 4053/1, 4054/3 i 4054/8 sve KO Novi Bar, odnosno na UP19 i djelovima UP12, UP17 i UP20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/09), Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos

prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/25-7717/5 izdati dana 09.10.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/25-295/3 izdati dana 03.06.2025. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

U opštim urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju novih obejkata iz planskog dokumenta definisano je da se novi objekti planiraju na slobodnim prostorima unutar zone na jednoj ili više urbanističkih parcela, kao rubne fizičke strukture ili slobodnostojeći objekti.

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta predmetna lokacija je prema namjeni centralne funkcije – poslovanje sa stanovanjem. U okviru centralnih funkcija predviđena je izgradnja objekata prvenstveno namijenjenih poslovanju kao i dijelom višeporodičnom stanovanju.

Planirana spratnost i gabanti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrađenosti i indeksom zauzetosti urbanističke parcele. Izgradnja podruma i suterena ispod svih objekata je dozvoljena ali nije obavezna. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u proračun dozvoljene bruto površine obejkta. Ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

Minimalni dozvoljeni indeks zauzetosti iznosi 0,40, dok minimalni indeks izgrađenosti iznosi 1,50. Maksimalni indeks zauzetosti iznosi 0,75, dok maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 4,20.

Međusobna udaljenost objekata iznosi četvrtinu visine objekta ali ne može biti manja od 5,00m ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje. Ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje (kao na ateljeima i poslovnim prostorijama) ova udaljenost se može smanjiti na jednu osminu visine objekta ali ne može biti manja od 3,00m. Izuzetno, ova udaljenost može biti 3,00m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama. Građevinski elementi na nivou prizemlja objekta mogu preći građevinsku liniju i to: izlozi lokala 0,30m; konzolne nadstrešnice ili nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže, maksimalno do regulacione linije izvan građevinske linije; konzolne reklame do 1,00m. Navedeni građevinski elementi ne smiju prelaziti granicu urbanističke parcele.

Planom je predviđeno rješavanje parkiranja u okviru urbanističke parcele, po normi: za stanovanje 1 – 1,2PM / 1 stambenoj jedinici; za poslovanje 10PM / 1000m².

Slobodne i zelene površine u okviru predmetne namjene treba da zauzimaju minimum 30% od ukupne površine parcele.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju je propisano da materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi, pa pored ostalog podrazumijeva: primjenu savremene tehnologije gradnje elemenata kao glavnog arhitektonskog i konstruktivnog sklopa u tehnologiji montaže i polumontaže; primjenu svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja; obradu fasada u savremenom tretmanu uz primjenu ventilisanih fasada ili sendvič elemenata; primjenu arhitektonske plastike i boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda. Krovovi objekata mogu biti kosi ili ravni, krovni pokrivač adekvatan nagibu.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „2ARH“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.03.2026.godine u 11:42:53 +01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 4051/1, 4051/2, 4051/3, 4053/1, 4054/3 i 4054/8 sve KO Novi Bar, odnosno na UP19 i djelovima UP12, UP17 i UP20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/09), Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja poslovno-stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 17 931,44m² (planom zadato 18 341,40m²), indeksa izgrađenosti 4,11 (planom zadato 4,20), površine pod objektom 1 701,82m² (planom zadato 3 275,25m²); indeksa zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,75); spratnosti 2Po+P+10 (planom zadato 11 nadzemnih etaža uz mogućnost izgradnje podrumskih etaža).

U funkcionalnom smislu sadržaji u objektu su planirani na sljedeći način: prizemlje objekta, prvi, drugi, treći, četvrti i dio petog sprata su u funkciji poslovanja, dok je dio petog sprat na etaži od šestog do desetog sprata planirano za stanovanje. Predviđene su dvije podzemne etaže koje su prema namjeni garaža i tehnički sadržaji. Shodno namjeni podzemnih etaža njihova površina nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta. Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama shodno smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinsku liniju. Projektom je predviđeno 174 parking mjesta u okviru dvoetažne podzemne garaže u okviru objekta. Procenat zelenih površina na lokaciji iznosi 36,74%, odnosno 1 604,38m².

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije konstatuje se da je predmetni objekat projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Fasadni omotač je predviđen u kombinaciji kamene fasadne obloge – travertino – RAL 9001; i fasade u bojama RAL 9006 i RAL 9016. Krov objekta je ravan.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema

građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), ka oi sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu „Euromix beton“ Doo Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „2ARH“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.03.2026.godine u 11:42:53 +01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 4051/1, 4051/2, 4051/3, 4053/1, 4054/3 i 4054/8 sve KO Novi Bar, odnosno na UP19 i djelovima UP12, UP17 i UP20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/09), Opština Bar u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2026.03.18
10:10:46 +01'00'