



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-5885/3
Подгорица, 09.07.2026. године

VM INŽENJERING DOO

БАР

Ул. Мила Дамјановића 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-5885/3
Подгорица, 09.07.2026. 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 и 92/25) 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 „VM Inženjering“ ДОО Бар, за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Arhisoft“ ДОО Бар, за изградњу стамбено-пословног објекта, на локацији коју чине кат. парцеле бр. 4747/1 и 6439/23 све КО Нови Бар, које образују дио УП 14 Зона “Аа”, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Илино” (“Службени лист Црне Горе - општински прописи” бр.32/09), Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „VM Inženjering“ ДОО Бар, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Arhisoft“ ДОО Бар, овјерено електронским потписом пројектанта дана 24.04.2026.године у 14:09:28 +02'00', за изградњу стамбено-пословног објекта, на локацији коју чине кат. парцеле бр. 4747/1 и 6439/23 све КО Нови Бар, које образују дио УП 14 Зона “Аа”, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Илино” (“Службени лист Црне Горе - општински прописи” бр.32/09), Општина Бар, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта – 11.113,05м² (планом прописано 11.369,40м²); индекс изграђености 4,1 (планом прописано 4,2); индекс заузетости 0,40 (планом прописано 0,75); спратност објекта 2По+П+10 (планом прописано 11 надземних етажа и могућност пројектовања подземних етажа); другим урбанистичким параметрима, смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Образложење

Актом број 05-332/26-5885/1 од 27.04.2026.године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „VM Inženjering“ ДОО Бар, захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, за изградњу стамбено-пословног објекта, на локацији коју чине кат. парцеле бр. 4747/1 и 6439/23 све КО Нови Бар, које образују дио УП 14 Зона “Аа”, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Илино” (“Службени лист Црне Горе - општински прописи” бр.32/09), Општина Бар.

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, 92/25 и 160/25), 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: 06-333/24-5151/7 издати дана 10.10.2024.године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Елаборат парцелације по ДУП-у овјерен од стране Управе за некретнине број 954-6754/2025 од 23.10.2025.године; Сагласност овјерена код нотара број УОП- III-6425-2025 од 23.12.2025. године; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације и измијењено 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:

Планским документом Детаљни урбанистички план "Илино" ("Службени лист Црне Горе"- општински број 32/09), Општина Бар, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 4747/1 и 6439/23 КО Бар, које образују дио УП 14, зона "Аа", планирана је намјена централе функције.

Планирана намјена је претежна али подразумијева и постојање других намјена као што су: вишепородично становање великих густина, туристичко становање и др., уколико се могу задовољити прописани урбанистички параметри. Планирана спратност и габарити нових објеката су условљени индексом изграђености (Киз) и индексом заузетости (Си) урбанистичке парцеле. Индекси изграђености и заузетости за ову намјену се дефинишу у распону Киз 1.5 - 4.2, а Си 40% - 75%. Максималан број надземних етажа за предметну урбанистичку парцелу је 11. Минималан проценат зеленила који је потребно обезбиједити

на локацији износи 30%. Паркирање или гаражирање возила рјешавати у оквиру парцеле по норми становање 1 – 1.2 ПМ / 1 стамбеној јединици; пословање – 10 ПМ /1000 м². Паркирање рјешавати у оквиру урбанистичке парцеле.

Нови објекти се планирају на слободним просторима унутар зоне на једној или више урбанистичких парцела, као рубне физичке структуре или слободностојећи објекти. На основу регулационе и грађевинске линије према улици или јавној површини одредит ће се положај и габарити објеката, унутрашњи колско пјешачки саобраћај, слободни простори, паркинзи и зелене површине. Облик и површине габарита објеката ће се дефинисати техничком документацијом и могу се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задати урбанистички параметри.

Изградња подрума и сутерена је испод свих објеката дозвољена, али није обавеза. Етаже испод коте приземља третирају се као сутеренски и подрумски простори и не улазе у прорачун дозвољене бруто површине објекта. Уколико се у сутеренској или подрумској етажи планирају гаражни простори, габарит подземне етаже може бити већи од габарита објекта, али под условом да се њеном изградњом не угрожавају сусједни објекти на парцеле. Уколико је кров подземне гараже озелењен и партерно урђен њен габарит не улази у прорачун процента заузетости парцеле, већ се сматра уређеном зеленом површином. У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент и то са квалитетним материјалима и савременим архитектонским рјешењима. Кровови објеката су коси или равни, кровни покривачи адекватни нагибу.

У односу на задате смјернице пројектовано је измијењено идејно рјешење. На првобитно идејно рјешење дата је сагласност Главног државног архитекте бр.05-332/25-16505/4 од 05.03.2026.године. Исто је измијењено будући да првобитно идејно рјешење није задовољавало правилнике из заштите пожара и спашавања, односно услове добијања позитивног мишљења од стране Директората за заштиту и спашавање.

Предметна локација се налази у насељу Илино, Општина Бар. Локација је релативно у близини мора и у близини магистралног пута Бар- Будва. Локација се налази непосредно уз ријеку Жељезницу и има приступ са локалне улице Црногорских сердара која иде паралелно са коритом ријеке. Укупна површина катастарских парцела 4747/1 и 6439/23, КО Нови Бар које формирају локацију за грађење у оквиру УП 14 износи 2707 м². На основу ове површине рачунати су дозвољени и остварени урбанистички параметри.

Објекат је планиран као Стамбено-пословни, са пословним просторима и пословним апартманима у приземљу, пословним апартманима на спратовима 1-5, а стамбеним јединицама на спратовима 6-10. Објекат планиран је у складу са амбијентом локације, надморском висином, медитеранским поднебљем, намјеном објекта, ДУП-ом „ИЛИНО“, урбанистичко-техничким условима и пројектним задатком инвеститора. Објекат је планиран као слободностојећи, са равним кровом. Оријентација и обликовање објекта је такво да се добије што више осунчања и отварања свих страна стамбених простора ка мору. Обликовно објекат је, иако компактан, разуђен и истурањем појединих конструктивних и фасадних елемената добија интересантан визуелни ефекат различитих планова на фасади. Коришћењем материјала и боја такође се добио ефекат дубине и разиграности фасада. Улаз у стамбени дио планиран је са предње (југозападне) стране објекта.

Објекат је постављен паралелно са дужином ивицом парцеле и оријентисан у правцу сјеверозапад-југоисток. Оваквом концепцијом добијен је оптималан број стамбених јединица и све су оријентисане ка осунчаној јужној страни док су вериткалне и хоризонталне комуникације унутар објекта лоциране на сјеверној страни објекта.

Са југоисточне и југозападне стране објекта поштована је удаљеност објекта од сусједне парцеле по графички дефинисаној грађевинској линији из ДУП-а „ИЛИНО“, која износи 3,5 м од регулационе линије. Са сјеверозападне стране објекта грађевинска линија је

дефинисана условима из ДУП-а „Илино“, тј. Минимална удаљеност објекта од границе сусједне парцеле износи осмину висине објекта јер та фасада објекта не садржи отворе за дневно освјетљење. Висина објекта износи 31,4 м те је грађевинска линија према овој граници парцеле на 3,9 м удаљености (31,4м/8). Са сјевероисточне стране објекта грађевинска линија је дефинисана условима из ДУП-а „Илино“, тј. Минимална удаљеност објекта од границе сусједне парцеле износи четвртину висине објекта јер та фасада објекта садржи отворе за дневно освјетљење. Према прорачуну, грађевинска линија према овој граници парцеле износи 7,85 м али је смањена на 6 м уз добијену сагласност власника парцеле која је приложена уз идејно рјешење.

Пројектом је планирано повезивање колских и пјешачких саобраћајница на локацији са постојећим саобраћајницама града и насеља, као и повезивање пјешачких интерних саобраћајница на локацији са улазима и приступима на парцели у стамбени објекат. Главни колски прилаз објекту планиран је са новог пута са југоисточне стране објекта (Улица 13 према ДУП-у „ИЛИНО“ која је у међувремену изграђена и носи назив Црногорских сердара. Парцели се приступа са колске и пјешачке саобраћајнице. Улаз у стамбени дио објекта и у пословне просторе је планиран са предње стране објекта (југозападна страна). Пјешачки прилази парцели и објекту и комуникације у склопу локације ријешени су са приступних колских и пјешачких саобраћајница.

Просторна организација објекта је следећа: у подруму -2 је планирана гаража за аутомобиле са помоћним и техничким просторијама. У подруму -1 је планирана гаража за аутомобиле са помоћним и техничким просторијама. У приземљу су планирани улаз у објекат, пословни апартмани и пословни простори. На типским спратовима (1-5. спрату) су планирани пословни апартмани. На типским спратовима (6-9. спрату) су планирани станови (по 13 једнособна и 1 двособна стан). На 10. спрату су планирани станови, 3 двособна и четворособни стан. Укупно је планирано 60 стамбених (52 једнособна, 7 двособних станова и 1 четворособни стан) и 76 пословних јединица. Потребан број станова прилагођен приступу особама са инвалидитетом.

Број паркинг мјеста у склопу планираног објекта је следећи: У подруму -1 – 54 паркинг мјеста у подземној гаражи. У подруму -2 - 82 паркинг мјеста у подземној гаражи, од чега су 38 стандардна паркинг мјеста, а 22х2 ПМ са платформама. Паркинг мјеста за особе са инвалидитетом – 5 паркинг мјеста су склопу уређења у приземљу и према стандардима имају чисту ширину 370 цм. Укупан постигнут број паркинг мјеста износи 141, чиме је задовољен параметер за паркирање на локацији. Паркинзи у гаражи који су планирани са платформама планирани су тзв „Независни паркинг системи“ тако да је обезбијеђено несметано маневрисање тј. упаркиравање и испаркиравање возила у сваком тренутку. Планиране су платформе са самом „Цар Стацкерс С2.8-195“ чије су спецификације у форми техничког листа произвођача дате у склопу идејног рјешења, након техничког описа.

Планом је предвиђено минимално 30 % зелених површина на локацији за грађење, идејним рјешењем зелене и пјешачке површине износе 35,28%.

Сходно свему предње наведеном, констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним смјерницама, односно са прописаном намјеном, основним урбанистичким параметрима, као и другим урбанистичким параметрима и смјерницама, те да је измијењено идејно рјешење усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је измијењено идејно рјешење за изградњу стамбено пословног објекта 2По+П+10, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 4747/1 и 6439/23 КО Бар, које образују дио УП 14, зона "Аа", у захвату Детаљног урбанистичког плана "Илино" ("Службени лист Црне Горе"- општински број 30/09), Општина Бар, пројектовано од стране „Arhisoft“ доо Бар, овјерено електронским потписом пројектанта дана 24.04.2026.године у 14:09:28 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким

параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта – 11.113,05м² (планом прописано 11.369,40м²); индекс изграђености 4,1 (планом прописано 4,2); индекс заузетости 0,40 (планом прописано 0,75); спратност објекта 2По+П+10 (планом прописано 11 надземних етажа и могућност пројектовања подземних етажа); другим урбанистичким параметрима, смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Уз идејно рјешење достављена је Изјава овлашћене геодетске организације о тачној локацији планираног објекта и саобраћајном приступу, Изјава пројектанта са табеларним приказом основних задатих и остварених урбанистичких параметара и Елаборат парцелације. Прилаз предметној локацији је обезбијеђен са јужне стране са кат. парцеле 6439/25 КО Нови Бар, уписана у лист непокретности 289 КО Нови Бар, својина Црне Горе 1/1, располагање Општина Бар 1/1.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „VM Inženjering“ ДОО Бар, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Arhisoft“ ДОО Бар, овјерено електронским потписом пројектанта дана 24.04.2026. године у 14:09:28 +02'00', за изградњу стамбено-пословног објекта, на локацији коју чине кат. парцеле бр. 4747/1 и 6439/23 све КО Нови Бар, које образују дио УП 14 Зона "Аа", у захвату Детаљног урбанистичког плана "Илино" ("Службени лист Црне Горе - општински прописи" бр.32/09), 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

