



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: 05-332/25-14887/5
Podgorica, 18.03.2026.godine

„GME“ DOO

BAR

Soho city, Lamela A

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-14887/5
Podgorica, 18.03.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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 „GME“ Doo Bar, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ Doo Bar, za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zoni centralnih funkcija, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 4061/1, 4065/2, 4058/2, 4058/4 i 4059/1 KO Novi Bar, koje obrazuju UP 12 i UP18, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 32/09), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „GME“ Doo Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.03.2026.godine u 12:58:23 +01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zoni centralnih funkcija, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 4061/1, 4065/2, 4058/2, 4058/4 i 4059/1 KO Novi Bar, koje obrazuju UP 12 i UP18, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 32/09), Opština Bar izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta - 6.045,21 m² (planom propisano 6.048,00 m²); indeks izgrađenosti 4,20 (planom propisano 4,20); indeks zauzetosti 0,53 (planom propisano 0,75); spratnost objekta 2Po+P+7 (planom propisano 11 nadzemnih etaža i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-14887/1 od 25.11.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „GME“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.11.2025.godine u 16:22:07 + 01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zoni centralnih funkcija, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 4061/1, 4065/2, 4058/2, 4058/4 i 4059/1 KO Novi Bar, koje obrazuju UP 12 i UP18, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-14259/7 izdati dana 09.12.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/24-925/3 izdati dana 11.12.2024. 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:

Za lokaciju koju čine katastarske parele br. 4061/1, 4065/2, 4058/2, 4058/4 i 4059/1 KO Novi Bar, koje obrazuju UP 15 i UP18, zona H, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 32/09), Opština Bar, planiranja je namjena - površine centralnih funkcija. Komplementarna namjena je poslovanje sa stanovanjem. Planskim dokumentom, za predviđene namjene, neke od propisanih smjernica su:

Centralne funkcije su klasifikovane prema značaju i uticaju u prostoru. Planirana namjena je pretežna ali podrazumijeva i postojanje drugih namjena kao što su: višeporodično stanovanje velikih gustina, turističko stanovanje i dr, ukoliko se mogu zadovoljiti propisani urbanistički parametri. Karakter namjene se određuje prema bruto građevinskoj površini (BGP) planiranih objekata u okviru jedne urbanističke zone (ukupna BGP). Pretežna namjena podrazumjeva više od polovine ukupne BGP planiranih objekata.

Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgranenosti (Kiz) i indeksom zauzetosti (Si) urbanističke parcele. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti za ovu namjenu se definišu u rasponu Kiz 1.5 - 4.2, a Si 40% - 75%. Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1 – 1.2 PM / 1 stambenoj jedinici; trgovina 20-40 PM / 1000 m²; poslovanje – 10 PM /1000 m². Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele.

Komercijalni sadržaji podrazumjevaju djelatnosti: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, sa svim podpodjelama i moguća je njihova izgradnja u svim zonama. Nisu dozvoljene one delatnosti koje ugrožavaju okolinu bukom i zaganenjima. Spratna visina visokog prizemlja može biti max 6m, a spratnih etaža max 4m. Visina prizemlja objekata namjenjenih komercijalnim djelatnostima mora biti na visini najviše 0,2m od visine pristupne saobraćajnice, kako bi se omogućila laka dostupnost pješacima.

Građevinski elementi na nivou prizemlja objekata mogu preći građevinsku liniju, (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to: izlozi lokala – 0.3 m, po cijeloj visini; konzolne nadstrešnice ili nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže, maksimalno do regulacione linije izvan građevinske linije, i to isključivo u zoni ulazne partije, sa min. visinom 4m. Izgradnja podruma i suterena je ispod svih objekata dozvoljena, ali nije obaveza. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u proračun dozvoljene bruto površine objekta. 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.

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ne može biti manja od 3.5 metra, ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvjjetljenje na prostorijama za stanovanje. Ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvjjetljenje na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama) ova udaljenost se može smanjiti na jednu osminu visine objekta, ali ne može biti manja od 2 m. Izuzetno ova udaljenost može biti 1.5 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgranim površinama.

Slobodne (računajući interne komunikacije i druge prateće sadržaje) i zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 30% od ukupne površine parcele.

U odnosu na smjernice iz planskog dokumenta projektovano je dopunjeno idejno rješenje. Na zadatoj lokaciji, dopunjenim idejnim rješenjem, planirana je izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti 2Po+P+7. Kolski i pješački prilaz lokaciji je sa postojeće saobraćanice na sjeveroistočnoj strani. U objektu je predviđen autolift koji vodi do dva nivoa podzemnih garaža.

U podrumu objekta su planirane podzemne garaže kako bi se ispunio potreban broj parking mjesta predviđen UT uslovima. U prizemlju su pored glavnog ulaza sa holom i recepcijom planirane ostave za bicikla nadzemne garaže i poslovni prostori. Poslovni apartmani projektovani su od 1. do 4. Sprata, dok se stambene jedinice nalaze od 5. do 7. sprata. Nad objektom je planiran ravan neprohodan krov, sa padom krovne ravni 1,5%.

Objekat se postavlja u granicama zadatih građevinskih linija, odnosno predenja i zadnja građevinska liniji naznačena je na gafičkim prilogu planskog dokumenta regulacija i nivelacija, dok se ostale građevinske linije postavljaju na h/4 i h/8 u zavisnosti od otvora na fasadi. Prema smjernicama iz plana postavljena je nadstrešnica, i to iznad ulaznog dijela u poslovne prostore objekta, na visini od 4m.

Vertikalne komunikacije unutar objekta planirane su na sjeverozapadnoj strani, sastoje se od trokrakog stepeništa i dva lifta, kao i jedan auto lift za podzemne garaže. Visina prizemlja objekta je najviše 0,20m iznad kote prilaznog puta. U podrumu su planirane podzemne garaže kapaciteta 2x18 = 36PM. U prizemlju objekta su planirane nadzemne garaže, kapaciteta 12PM, dok je su na terenu planiranja 4PM, što ukupno čini 52 PM na lokaciji, čime je ostvaren minimalan broj parking mjesta prema smjernicama iz plana.

U prizemlju objekta planirani su poslovni prostori ukupne površine 166.45m². U smislu oblikovanja, objekat je projektovan da se uklapa u okolni ambijent kao jednostavna forma sa upotrebom kvalitetnih trajnih materijala kao i tradicionalnim arhitektonskim rješenjem. Fasade su i u oblikovanju i u materijalizaciji rješene tako da se vizuelno jasno uklapaju u okolni ambijent. Predviđeni materijal u obradi fasade je akrilna tonirana zrnasta struktura bijele boje, prizemlje od prirodnog kamena, staklene površine u aluminijским ramovima.

Procenat zelenih površina mora biti najmanje 30% površine lokacije, projektovana površina zelenila je 432,40m². Sve pješačke staze i stepeništa unutar lokacije popločane su behaton pločama, boja RAL9002. Sve kolske površine unutar lokacije su asfaltirane boja RAL9005. Parking prostori na terenu pokriveni su raster pločama i ispunjeni humusom i travljakom RAL7002.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zoni centralnih funkcija, na lokaciji koju čine katastarske br. 4061/1, 4065/2, 4058/2, 4058/4 i 4059/1 KO Novi Bar, koje obrazuju UP 15 i UP18, zona H, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 32/09), Opština Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „Centar za projektovanje“ doo Bar, dana 18.03.2026.godine u 12:58:23 +01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta - 6.045,21 m² (planom propisano 6.048,00 m²); indeks izgrađenosti 4,20 (planom propisano 4,20); indeks zauzetosti 0,53 (planom propisano 0,75); spratnost objekta 2Po+P+7 (planom propisano 11 nadzemnih etaža i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „GME“ Doo Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.03.2026.godine u 12:58:23 +01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zoni centralnih funkcija, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 4061/1, 4065/2, 4058/2, 4058/4 i 4059/1 KO Novi Bar, koje obrazuju UP 12 i UP18, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 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**

