



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: 05-332/25-8407/9
Podgorica, 25.12.2025. godine

„HTZ Gradnja“ d.o.o. Bar

BAR
Jovana Tomaševića G9/III

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna;

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-8407/9
Podgorica, 25.12.2025. 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) 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 „HTZ Gradnja” d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archisoft” d.o.o. Bar, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na katastarskim parcelama 3016/1, 3017/1, 3014/1 KO Polje, u zahvatu DUP-a „Polje Zaljevo” („Službeni list Crne Gore” - op.br. 27/12) Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „HTZ Gradnja” d.o.o. Bar, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archisoft” d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2025. godine u 00:47:31 + 01:00', za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na katastarskim parcelama 3016/1, 3017/1, 3014/1 KO Polje, u zahvatu DUP-a „Polje Zaljevo” („Službeni list Crne Gore” - op.br. 27/12) Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 4.693,03m² (planom zadato 6.776,00m²), indeksa izgrađenosti 1.38 (planom zadato 2.00), površine pod objektom 1.185,78m² (planom zadato 1.185,80m²); indeksa zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.35); spratnosti Po+P+3 (planom zadato Po+P+3) - 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).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-8407/1 od 01.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „HTZ Gradnja” d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archisoft” d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2025. godine u 00:47:31 + 01:00', za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na katastarskim parcelama 3016/1, 3017/1, 3014/1 KO Polje, u zahvatu DUP-a „Polje Zaljevo” („Službeni list Crne Gore” - op.br. 27/12) Opština Bar.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25) 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 građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25), 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), 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 – Urbanističko tehničke uslove, 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:

Uvidom u idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archisoft“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2025. godine u 00:47:31 + 01'00', za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na katastarskim parcelama 3016/1, 3017/1, 3014/1 KO Polje, u zahvatu DUP-a „Polje Zaljevo“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 27/12) Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno - poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 4.693,03m² (planom zadato 6.776,00m²), indeksa izgrađenosti 1.38 (planom zadato 2.00), površine pod objektom 1.185,78m² (planom zadato 1.185,80m²); indeksa zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.35); spratnosti Po+P+3 (planom zadato Po+P+3). Objekti su postavljeni uz poštovanje propisanih udaljenosti od granica susjednih parcela.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima. Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata u skladu sa propisanim udaljenostima. Obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumijeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i slično, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala, posebno na proizvodnim objektima. Nagib krovne ravni uskladiti sa klimatskim uslovima. Rješenjem kosih krovova obezbijediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu. Krovni pokrivač predvidjeti u skladu sa lokalnim klimatskim uslovima.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom predviđena izgradnja stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+P+3. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, i njegova osnova prati oblik urbanističke parcele. Planiran je kao objekat svedene arhitektonske forme i materijalizacije. U okviru objekta planirana je podzemna etaža za potrebe garažiranja. U dijelu prizemlja planirani su poslovni prostori ukupne površine 346.63m². Projektom su predviđeni pješački prilazi objektu, pristup ulazu u objekat, pristup poslovnim prostorima preko popločanih površina, trotoara. Ulaz u objekat je planiran u nivou prizemlja sa sjeverne strane. Uređenjem terena obezbijedeno je 20% zelenih površina na parceli čime je zadovoljen parametar propisan planskim dokumentom. Predviđena je fasada od plemenitih maltera bojana svjetlim nijansama RAL 9016, dok

je za balkonske niše predviđena tamnija boja RAL 7006. Dio fasade suterenske etaže iznad nivoa uređenog terena oblaže se pločama od prirodnog kamena. Krov je planiran kao ravan neprohodan krov.

Shodno svemu navedenom, dopunjeno idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „HTZ Gradnja“ d.o.o. Bar, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archisoft“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2025. godine u 00:47:31 + 01'00', za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na katastarskim parcelama 3016/1, 3017/1, 3014/1 KO Polje, u zahvatu DUP-a „Polje Zaljevo“ (“Službeni list Crne Gore” - op.br. 27/12) Opština Bar, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i koljski prilaz objektu).

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,

