



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

Број: 05-332/26-802/6
Подгорица, 20.05.2026. године



2 ДЕЦЕМБАР

БАР

Београдска бр.2

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.05.20
12:35:47 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-802/6
Подгорица, 20.05.2026. 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 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 2. ДЕЦЕМБАР ДОО, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „БАСКЕТИНГ“ ДОО, за изградњу објекта туристичког становања, на кат. парц. бр. 4020/1, 4019/4, 4017/15, 4018/3, 4017/2, 4019/1, 4017/1, 4017/16, 4018/1, 4020/4 све КО Нови Бар, односно на дјеловима УП17 и УП18, у зони И, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Илино“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 32/09), Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева 2. ДЕЦЕМБАР ДОО, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „БАСКЕТИНГ“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 14.05.2026.године у 18:08:42 +02'00', за изградњу објекта туристичког становања, на кат. парц. бр. 4020/1, 4019/4, 4017/15, 4018/3, 4017/2, 4019/1, 4017/1, 4017/16, 4018/1, 4020/4 све КО Нови Бар, односно на дјеловима УП17 и УП18, у зони И, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Илино“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 32/09), Општина Бар, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 3 925,00м² (планом задато 3 957,50м²), индекса изграђености 2,49 (планом задато мин. 1,00, а мах. 2.50), површине под објектом 670,30м² (планом задато 1 187,25м²); индекса заузетости 0,43 (планом задато мин. 0,40, а мах. 0,75); спратности 2По+П+5 (планом задато 6 надземних етажа уз могућност изградње подрумских и сутеренских етажа) - у погледу усаглашености са урбанистичко-техничким условима у дијелу обликовања и материјализације и 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).

Образложење

Актом број 05-332/26-802/1 од 27.01.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се 2 Децембар Доо Бар, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Баскетинг“ ДОО Бар, за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чине дјелови УП 17 и УП18, које чине кат.парцеле бр.4020/1, 4019/4, 4017/15, 4018/3, 4017/2, 4019/1, 4017/1, 4017/18, 4018/1 и 4020/4 све КО Нови Бар, 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.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте слједећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 07-332/24-859/3 издати дана 20.11.2024. године од стране Секретаријата за урбанизам и просторно планирање Општине Бар; Елаборат парцелације бр.919-8821/2025 овјерен дана 10.03.2026.године од стране Управе за некретнине ПЈ Бар; 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 са слједећих разлога:

Сходно смјерницама из планског документа предметна локација је према намјени туристичко становање са пословањем. Под овом намјеном подразумијевају се објекти намјенски грађени за пружање туристичких услуга исхране и смјештаја или објекте који се повремено користе за ове намјене (одмаралишта, хостели, куће за одмор и слично).

Максимална спратност објекта је 6 надземних етажа. Изградња подрума и сутерена је дозвољена испод свих објеката, али није обавезна. 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 ни парцеле.

Минимална удаљеност новог објекта од границе сусједне урбанистичке парцеле износи $\frac{1}{4}$ висине објекта, али не може бити мања од 3,50м, ако зидови садрже отворе за дневно освјетљење на просторијама за становање. Изузетно, објекат може бити постављен на мањој удаљености или на самој граници парцеле, уколико зидови не садрже отворе за дневно освјетљење на просторијама за становање, ако власник, односно корисник сусједне парцеле то прихвати писменим одобрењем (сагласношћу).

Паркирање или гаражирање возила рјешавати у оквиру урбанистичке парцеле по норми за становање 1 – 1,2ПМ/1 стамбеној јединици, и за пословање 10ПМ/1000м².

Зелене површине треба да заузимају најмање 35% од укупне површине парцеле. Имајући у виду топографију терена, тамо гдје нема мјеста за садњу дрвећа и жбуња планирати вертикално зеленило ради повећања нивоа озелењености. Вертикално озелењавање спровести озелењавањем фасада кућа, тераса, потпорних зидова, у виду зелених портала на улазима у објекат и примјеном пергола.

Смјерницама за материјализацију и обликовање је дефинисано да материјализација објеката треба да буде у складу са њиховом намјеном, имајући у виду елементе рационалне и брзе градње уз примјену адекватне архитектонске пластике на кубусима. Колорит објеката ускладити са њиховом функцијом, околином, грађевинским наслеђејем и климатским условима.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „БАСКЕТИНГ“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 14.05.2026.године у 18:08:42 +02'00', за изградњу објекта туристичког становања, на кат. парц. бр. 4020/1, 4019/4, 4017/15, 4018/3, 4017/2, 4019/1, 4017/1, 4017/16, 4018/1, 4020/4 све КО Нови Бар, односно на дјеловима УП17 и УП18, у зони И, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Илино“ (Службени лист Црне Горе – општински прописи, број 32/09), Општина Бар, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта туристичког становања, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 3 925,00м² (планом задато 3 957,50м²), индекса изграђености 2,49 (планом задато мин. 1,00, а мах. 2.50), површине под објектом 670,30м² (планом задато 1 187,25м²); индекса заузетости 0,43 (планом задато мин. 0,40, а мах. 0,75); спратности 2По+П+5 (планом задато 6 надземних етажа уз могућност изградње подрумских и сутеренских етажа).

Пројектовани објекат је спратности 2По+П+5. Етажа приземља је у функцији туристичких смјештајних капацитета и гаражног простора. На спратовима су предвиђени туристички апартамни. Подземне етаже су у функцији гараже и њихова површина није узета у обрачун укупне бруто грађевинске површине објекта. Објекат је прописно удаљен од граница са сусједним парцелама сходно смјерницама из планског документа које се односе на грађевинску линију. Пројектом је предвиђено 57ПМ, од чега је 50ПМ планирано у двоетажној подземној гаражи, 2ПМ су планирана у оквиру приземља објекта, док су 5ПМ обезбијеђена на површинском паркингу на парцели. Зелене површине заузимају површину од 588,00м² што чини 37% површине локације.

Фасадни омотач је предвиђен као контакт фасада са завршним слојем малтера у боји РАЛ9010 и РАЛ1040. Кров објекта је раван, непроходан. Са аспекта архитектонског обликовања и материјализације предметни објекат је пројектован у складу са обликовањем и материјализацијом за ову врсту објеката.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење 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 подносиоцу захтјева 2. ДЕЦЕМБАР ДОО, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „БАСКЕТИНГ“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 14.05.2026.године у 18:08:42 +02'00', за изградњу објекта туристичког становања, на кат. парц. бр. 4020/1, 4019/4, 4017/15, 4018/3, 4017/2, 4019/1, 4017/1, 4017/16, 4018/1, 4020/4 све КО Нови Бар, односно на

дјеловима УП17 и УП18, у зони И, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Илино“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.05.20
12:37:32 +02'00'