



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-16309/2
Подгорица, 06.05.2026. године

MONT PROJECT GROUP DOO BAR
ЉИЉАНА КНЕЖЕВИЋ

БАР
4 Црногорске пролетерске бригаде бр.102

Доставља се рјешење број и датум горњи.



МИНИСТАР
Славен Радуновић

Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а,
- наслову



Број: 05-332/25-16309/2
Подгорица, 06.05.2026. 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 подносилаца „Mont projects group“ Доо Бар и Кнежевић Љиљане, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Arhmark Solution“ Доо Подгорица, за изградњу објеката становања великих густина, на локацији коју чине дјелови УП 11 и УП 12, зона Ц, блока 5, коју чине кат.парцеле бр. 4719, 4718/2, 6455/18, 4959/20, 4715/5, 6455/10, 4959/12, 6455/19, 4959/19 и 4962/5 све КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица 3“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр.82/23), Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцима захтјева „Mont projects group“ Доо Бар и Кнежевић Љиљани на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Arhmark Solution“ Доо Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 22.12.2025.године у 08:45:41 +01'00', за изградњу објеката становања великих густина, на локацији коју чине дјелови УП 11 и УП 12, зона Ц, блока 5, коју чине кат.парцеле бр. 4719, 4718/2, 6455/18, 4959/20, 4715/5, 6455/10, 4959/12, 6455/19, 4959/19 и 4962/5 све КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица 3“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр.82/23), Општина Бар, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта - 4.924,60м² (планом прописано 4.925,00м²); индекс изграђености 2,50 (планом прописано 2,50); индекс заузетости 0,33 (планом прописано 0,40); спратност објекта По+П+8+Пс (планом прописано П+8+Пк и могућност пројектовања подземних етажа); другим урбанистичким параметрима, смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Образложење

Актом број 05-332/25-16309/1 од 22.12.2025.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратили су се „Mont projects group“ Доо Бар и Кнежевић Љиљана захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Arhmark Solution“ Доо Подгорица, за изградњу објеката становања великих густина, на локацији коју чине дјелови УП 11 и УП 12, зона Ц, блока 5, коју чине кат.парцеле бр. 4719, 4718/2, 6455/18, 4959/20, 4715/5, 6455/10, 4959/12, 6455/19, 4959/19 и 4962/5 све КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица 3“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр.82/23), Општина Бар.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) 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 и 92/25), 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 и 92/25), 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: 06-333/25-13692/5 издати дана 17.12.2025. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Елаборат парцелације овјерен од стране Управе за некретине и 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 Измјене и допуне Детаљног урбанистичког план „Тополица 3“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 82/23“), Општина Бар, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 4719, 4718/2, 6455/18, 4959/20, 4715/5, 6455/10, 4959/12, 6455/19, 4959/19, 4962/5, КО Нови Бар, које образују дјелове УП11 и УП20, зона Ц, блок 5, предвиђена је намјена површине за становање великих густина (СВ). Планским документом за конкретну намјену и предмену локацију неки од прописаних услова су:

Индекс заузетости је 0.4. Индекс заузетости се примјењује у зависности од величине урбанистичке парцеле, просторне могућности и форми урбанистичке парцеле, као и осталих услова који урбанистичка парцела мора да испуњава. Ово подразумијева правилан облик урбанистичке парцеле, величина урбанистичке парцеле, пројектовање објекта на њој уз задовољење свих прописаних удаљења од сусједних парцела, пројектовање отворених слободних, зелених простора на парцели, обавезно рјешавање паркирања на урбанистичкој парцели.

Индекс изграђености је 2.50. Индекс изграђености се примјењује у зависности од величине, просторне могућности и форми урбанистичке парцеле, као и осталих услова који урбанистичка парцела мора да испуњава. Максимална спратност за сваки појединачни

објекат на наведеним урбанистичким парцелама је задата у табеларном приказу, и за предметне парцеле износи П+8+Пк.

Због потребе осунчања и безбједности од пожара и других акцидената, препоручена оптимална међусобна растојања између објеката, било да се објекти налазе на истој урбанистичкој парцели или на сусједним урбанистичким парцелама, је од 1.35-2.0 X висине вишег објекта. Уколико није могуће остварити препоручена оптимална међусобна растојања између објеката, примјењују се прописана минимална између два сусједна објекта.

Минимално растојање између два сусједна објекта када је могуће поставити отворе просторија за боравак људи је 1 X (висина) вишег објекта. Изузетно ово растојање може бити и мање, до 1/4 висине вишег објекта уз услов да није могуће постављати отворе на фасади, осим минималних отвора санитарних и других помоћних просторија са висином паритета од 180 цм.

Овим ИД ДУП-а даје се могућност удруживања урбанистичких парцела. У овим ситуацијама дозвољена је изградња једног објекта. Грађевинска линија је дефинисана на графичким прилозима. Унутрашње грађевинске линије према сусједним парцелама, се занемарују. Минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије је 5 м.

Минимално учешће зеленила у оквиру урбанистичке парцеле је 30%. Композиција зеленила треба да се одликује једноставним облицима и чистим колоритним рјешењима. Формирати квалитетне травњаке отпорне на сушу и гажење. Паркирање ријешити на урбанистичкој парцели или у објекту, у склопу подземне етаже у објекту.

Заузетости подземне етаже за паркирање је максимално до 60% урбанистичке парцеле. Ако услови терена дозвољавају, могуће је формирати двије етаже подземне гараже, у складу са прописима.

Грађевинска линија подземне етаже може бити до мин. 1.00 м до сусједне урбанистичке парцеле. Уколико је намјена подрумских (подземних) етажа за техничке садржаје, сервисне садржаје, гараже, те површине не улазе у обрачун БГП објекта.

Објекат се по правилу прикључује на најближу саобраћајницу. Ако је више саобраћајница око парцеле, објекат се прикључује на ону нижег ранга. Спој прикључка и јавног пута мора бити од истог материјала од којег је изграден јавни пут. Кровове пројектовати као косе, двоводне или вишеводне, а даје се могућност пројектовања равног крова. Избјегавати пројектовање мансардног крова. Због могућности приступа интервентних возила, није планирано оградавање урбанистичких парцела.

У погледу материјализације, препоручује се типизација употребе материјала за поједине дијелове објекта (нпр. кров, фасада, ограда и сл.) уз препоруку коришћења природних материјала. Без обзира на испуњење свих параметара на парцели, кроз техничку документацију за изградњу новог објекта, мора се тежити ка усаглашавању и постизању синергије са околним објектима уз примјену материјализације која је примјерена овом поднебљу.

У односу на прописане смјернице из планског докуметна пројектовано је предложено идејно рјешење. Пројектован је објекат намјене становање великих густина на локацији коју чине кат. парцеле бр. 4719, 4718/2, 6455/18, 4959/20, 4715/5, 6455/10, 4959/12, 6455/19, 4959/19, 4962/5, КО Нови Бар, општина Бар, укупна површина 1970 м². Објекат се састоји од једне подрумске етаже, и десет надземних етажа, односно спратност објекта је По+П+8+Пс.

Објекат се поставља у оквиру задатих грађевинских линија, и то грађевинска линија задата графички према саобраћајници и грађевинском линијом која је дата описно и износи 5м. Планским докуметном дата је смјерница у погледу позиционирања објекта у односу на сусједне објекте, цитирана у претходним пасусима. Уз идејно рјешење достављено је

мишљење планера, Руководиоца радног тима на изради пласког документа ДУП "Тополица 3" од 03.11.2025.године, којим се наводи "Грађевинска линија у односу на сусједне објекте дефинише се укупном висином планираног објекта. Минимално дозвољено растојање од сусједних објеката износи 1/4 укупне висине новопланираног објекта. На фасадама које су удаљење најмање ¼ укупне висине објекта од сусједног објекта, дозвољено је формирање отвора на стамбеним етажама." Имајући предње у виду, објекат је прописно удаљен од сусједних објеката.

Објекат има једну подрумску етажу која је предвиђена за паркирање. Идејним рјешењем је испуњен услов за максималну заузетост подрума од (60%) будући да је укупна бруто површина подрума 1181.60 м² (59.98%). У истом је пројектовано 36 паркинг мјеста. Укупан остварени број паркинг мјеста износи 63, што задовољава задате параметре према планском документу (1,3 пм по стамбеној јединици).

На свим надземним етажама пројектоване су стамбене јединице, укупно 48. У објекту је предвиђено да 5 станова буде намијењено за лица са инвалидитетом, 3 на приземљу и 2 на првом спрату. То задовољава услов да 10% од укупног броја станова буде намијењено лицима са инвалидитетом.

Последња етажа пројектована је као повучени спрат (Пс) површине 383,57м², што задовољава параметер мах.80% волумена у односу на етажу испод. Претходно наведеним мишљењем планера од 3.11.2025.године, наведено је да „Планским документом није стриктно прописана обавеза формирања поткровља на посљедној етажи објекта-са косим кровним покривачем. Последња етажа може се пројектовати као повучени спрат, уколико је то оправдано естетским и архитектонским разлозима. Уколико се пројектом предвиди изградња повученог спрата, мјеродавним се сматра површина волумена повученог спрата, који не смије бити већи од 80% доње етаже, а не надзетка који важи за поткровље-етажу са косим кровним покривачем. Обзиром на висину планираног стамбеног објекта, рјешење повученог спрата представља пожељније архитектонско рјешење за објекте ове врсте“. Елементи конструкције на повученој етажи, осим декоративне улоге, имају и улогу носећих конструктивних елемената. Имајући у виду да је волумен повученог спрата значајно мањи у односу на етажу испод (мах 80% доње етаже), јавила се потреба за провлачењем АБ елемената који формирају ремове који носе повучени волумен објекта.

Фасаде објекта рјешаване су као савремене, високо-естетске, у складу са локацијом и намјеном објекта. Елементе фасаде сачињава бавалит у бијелој и беж боји. Предвиђена је изградња равнoг непроходног крова. Заштиту од сунца пројектом је предвиђена уградња еслингер ролетни на свим отворима са сјевероисточне, сјеверозападне, југоисточне стране, и употреба драперије на свим отворима са југозападне стране. Комплетна браварија предвиђено је да се ради од алуминијумских профила елоксираних по принципу прекинутог термичког моста у антрацит сивој боји РАЛ 7021. Уградња је по поступку суве монтаже и на блинд раму од челичних кутија које су заштићене антикорозивним средством.

Пројектом је обезбијеђен проценат озелењености од 31.89% односно 623,28м².

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 предложено идејно рјешење усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је предложено идејно рјешење за изградњу објекта становања великих густина, на локацији коју чине кат.парцеле број бр. 4719, 4718/2, 6455/18, 4959/20, 4715/5, 6455/10, 4959/12, 6455/19, 4959/19, 4962/5, КО Нови Бар, које образују дјелове УП11 и УП20, зона Ц, блок 5, у захвату Детаљни урбанистички план „Тополица 3“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 82/23“), Општина

Бар, пројектовано од стране „АРХМАРК СОЛУТИОН“ доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 22.12.2025.године у 08:45:41 +01'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта - 4.924,60м² (планом прописано 4.925,00м²); индекс изграђености 2,50 (планом прописано 2,50); индекс заузетости 0,33 (планом прописано 0,40); спратност објекта По+П+8+Пс (планом прописано П+8+Пк и могућност пројектовања подземних етажа); другим урбанистичким параметрима, смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцима захтјева „Mont projects group“ Доо Бар и Кнежевић Љиљани на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Arhmark Solution“ Доо Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 22.12.2025.године у 08:45:41 +01'00', за изградњу објеката становања великих густина, на локацији коју чине дјелови УП 11 и УП 12, зона Ц, блока 5, коју чине кат.парцеле бр. 4719, 4718/2, 6455/18, 4959/20, 4715/5, 6455/10, 4959/12, 6455/19, 4959/19 и 4962/5 све КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица 3“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр.82/23), 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

