



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Broj: 05-332/25-14996/6
Podgorica, 16.04.2026. godine

POPOVIĆ DRAŠKO I SYSOEV JUJEVIĆ DMITRY

BAR
Ul. Barskih logoraša 3B

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.04.16
14:09:37 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-14996/6
Podgorica, 16.04.2026. 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 podnosioca Popović Draška i Sysoev Jurjevič Dmitry za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „Vertex approved“ d.o.o. Bar, za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 566, Zona A, Podzona A3, blok 6, kat. parc.3275/27 i 3275/60 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak" ("Sl.List Crne Gore- opštinski propisi br.115/20), Opštine Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Popović Drašku i Sysoev Jurjevič Dmitryu na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „Vertex approved“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.03.2026.godine u 10:34:01 +01'00' za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 566, Zona A, Podzona A3, blok 6, kat. parc.3275/27 i 3275/60 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak" ("Sl.List Crne Gore- opštinski propisi br.115/20), Opštine Bar, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0.38 (planom propisano maksimalno 0.40); zauzetost parcele 591.10m² (planom propisano maksimalno 616.40m²); indeks izgrađenosti 1.79 (planom propisano maksimalno 1.80); bruto građevinska površina 2773.70m² (planom propisano maksimalno 2773.80m²); spratnost Po+P+4 (planom propisano maksimalno 5 nadzemnih etaža uz mogućnost izgradnje podzemne etaže); 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 05-332/25-14996/1 od 27.11.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Popović Draško i Sysoev Jurjevič Dmitry zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „Vertex approved“ d.o.o. Bar, za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 566, Zona A, Podzona A3, blok 6, kat. parc.3275/27 i 3275/60 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak" ("Sl.List Crne Gore- opštinski propisi br.115/20), Opštine Bar.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 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/), 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 su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/24-719 izdati dana 26.09.2024. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine dana 07.04.2025 godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu ovlaštenje 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:

Smjericama iz „Veliki pijesak“ (*sl. list CG*, br. 115/20), Opština Bar, na predmetnoj lokaciji UP566, blok 6, Zona A, podzona A3, koju čine katastarske parcele broj 3275/27 i 3275/60, sve KO Pečurice, predviđena je mješovita namjena (MN). Urbanistički pokazatelji, propisani Planom, za ovu urbanističku parcelu su: maksimalni indeks zauzetosti 0.40; maksimalna površina prizemlja 616.40m²; maksimalni indeks izgrađenosti 1.80; maksimalna bruto građevinska površina objekta 2773.80m²; maksimalna spratnost 5 nadzemnih etaža (sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže). Površina lokacije odnosno urbanističke parcele, shodno elaboratu parcelacije je 1541.00m².

Shodno smjericama Plana, u okviru zone sa mješovitom namjenom planira se izgradnja objekata za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Na površinama mješovite namjene, mogu se graditi: stambeni objekti; objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa, servisi, komunalne i saobraćajne djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. U površinama mješovite namjene mogu se graditi i hoteli svih vrsta, hosteli, garni hoteli, apart hoteli, odmarališta. Kompatibilno mogu se graditi prateći objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije. Planskim rješenjem je data mogućnost izgradnje novih stambenih objekata. Novi objekti stanovanja i mješovite namjene su planirani u okviru planskih podzona kao interpolacija na površinama iste namjene. U prizemlju svih objekata namjenjenih stanovanju, mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke, ekološke, sanitarne i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtjevaju veliku

frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku (prodavnice, zanatske radnje, poslovne djelatnosti, ugostiteljski sadržaji koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja).

Na predmetnoj lokaciji predviđena je izgradnja stambenog objekta. Lokacija za gradnju je neizgrađena, relativno pravilnog oblika u blagom nagibu. Kolski i pješački pristup lokaciji je omogućen sa južne strane, sve u skladu sa Planom. Planirani stambeni objekat spratnosti Po+P+4 projektovan je kao slobodostojeći na parceli i čita se kao kompaktna funkcionalna cjelina. U parteru su organizovani komplementarni sadržaji koji i oplemenjuju primarnu funkciju objekta. Ukupna površina lokacije, shodno elaboratu parcelacije koji je sastavni dio idejnog rješenja je 1541.00m². Odnos ostvarenih i propisanih urbanističkih parametara je: indeks zauzetosti 0.38 (planom propisano maksimalno 0.40); zauzetost parcele 591.10m² (planom propisano maksimalno 616.40m²); indeks izgrađenosti 1.79 (planom propisano maksimalno 1.80); bruto građevinska površina 2773.70m² (planom propisano maksimalno 2773.80m²); spratnost Po+P+4 (planom propisano maksimalno 5 nadzemnih etaža uz mogućnost izgradnje podzemne etaže). Bruto površina podzemne garaže je 1015.61m². Ukupni ostvareni broj parking mjesta na lokaciji je 43.

Shodno smjericama Plana, parkiranje treba primarno rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele u skladu sa normativom: za novo stanovanje 1.3PM/stanu. Ukupan broj stanova u objektu je 31 te je neophodni broj parking mjesta 41. U podzemnoj garaži obezbijedeno je ukupno 41 parking mjesto od čega 26 preko električnih hidrauličnih konzola za vozilo. Obezbijeđena su 2 parking mjesta za osobe sa invaliditetom. Garaži se pristupa preko zakrivljene rampe širine 550cm maksimalnog nagiba 11.9% a ispred ulaza obezbijeden je adekvatan zaustavni prostor u širini od 500cm. Parkinzi su postavljeni upravno sa obje strane centralnog kolovoza minimalne širine 550cm. Pored saobraćajnih površina, u garaži se nalaze i tehničke prostorije, stanarske ostave i parking za bicikla. Podrumaska etaža je sa ostatkom objekta povezana jezgrom koje sadrži trokrako stepenište i lift. U prizemlju objekta primarno je organizovano stanovanje u 7 stambenih jedinica različitih tipologija i površina- 3 garsonjere i 4 jednosobna stana. Osim stanova u prizemlju se nalazi i ulazna partija sa vjetrobranom, tehnička prostorija i recepcija sa prostorijom za recepcionera. Na prvom spratu nalazi se 7 stanova- 2 garsonjere, 4 jednosobna i 1 jednoiposoban stan. Na drugom spratu nalazi se 7 stanova- 2 garsonjere, 3 jednosobna i 2 jednoiposobna stana. Na trećem spratu nalazi se 5 stanova- 1 jednosoban i 4 jednoiposobna stana. Na četvrtom spratu nalazi se 5 stanova- 2 garsonjere, 1 jednosoban i 2 jednoiposobna stana. Treća a potom i četvrta etaža se laterlano smiču za po jedno osno rastojanje pri čemu nastaju prostrane terase u funkciji kontaktnih stanova. Krov objekta je ravni neprohodni ozelenjeni krov.

Objekat sadrži adekvatan broj stambenih jedinica prilagođenih za osobe sa invaliditetom a visinska razlika kod ulaza savladava se kosom pokretnom sklopivom rampom.

Planskim dokumentom je građevinska linija prema javnim površinama za novoplanirane objekte definisana grafički a prema susjednim parcelama opisno- na minimalno 2.5m ili manje uz saglasnost susjeda. Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1.0m do susjedne parcele. Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Između GL i RL mogu se graditi samo površinska parkirališta, a u pojasu između RL i ivice kolovoza (puta) samo ozelenjavanje. Vertikalni gabarit definisan je, u tekstualnom dijelu Plana, spratnošću od maksimalno 5 nadzemnih etaža. Planirani objekat adekvatno je pozicioniran na lokaciji, u okvirima prostora za gradnju definisanog građevinskim linijama. Spratnost objekta je Po+P+4. Ukupna visina objekta, do vrha nazitka jezgra koje izlazi na ravan krov je 17.20m, do vrha nazitka ravnog krova 16.60m a do vrha konstrukcije ravnog krova 15.50m. Spratna visina svih etaža je 3.10m. Za kotu nivelete +0.00m uzeta je apsolutna kota +35.60m. Spratna visina garaže je 4.10m i dodatnih 0.70m neophodnih za postavljanje hidrauličnih platformi. Uvećana spratna visina garaže, opravdana je zbog njene veličine, hidrauličnog sistema za parkiranje i bazena u krovu iste te obaveza tehničkog opremanja i dispozicije konstruktivnih elemenata.

Shodno smjernicama Plana, minimalni procenat zelenila na nivou urbanističke parcele za nove stambene, poslovno stambene i poslovne iznosi 30%. Takođe, na parcelama, pored objekata stanovanja, mogu se graditi ili postavljati pomoćni objekti, u funkciji osnovne namjene, spratnosti P i ukupne bruto površine do 30 m², i ukoliko na parceli nije prekoračen indeks zauzetosti. Odobrenja za izgradnju ovih objekata je u skladu sa opštinskom Odlukom o postavljanju i izgradnji pomoćnih objekata. Na parceli je obezbijeđena adekvatna kvadratura pod zelenilom u koju ulazi i ozelenjeni ravni krov. Dijelovi terasa planirani su kao zelene žardinjere koje istovremeno predstavljaju vizuelnu granicu između različitih korisnika i stambenih jedinica, ujedno oplemenjujući očigledan vizuelni akcenat – terase koje se pružaju duž skoro cijelog obima fasade. Prethodno pomenute zelene žardinjere nisu uračunate u bruto građevinsku površinu cjelokupnog objekta, ali jesu tretirane kroz obračun indeksa zauzetosti na parceli. Takođe, u parteru odnosno na krovu podzemne garaže organizovana je prostrana terasa sa sekundarnim sadržajima (bazen, ležaljke, pergole, tuševi) koji oplemenjuju ponudu primarnog objekta i čine ga atraktivnijim. Obodno, uz zidove garaže postavljene su žardinjere u vidu terasaste podzide sa zadržadima niskog i srednjeg rastina. U zoni između regulacione i građevinske linije planiran je trotoar uz javnu saobraćajnicu. Popločanja su rađena od behaton kocki i štampanog betona.

Objekat je jedinstvenog volumena, čistih linija, lišen sekundarnih dekorativnih elemenata i prati savremenu arhitektonsku misao. Stroga kompaktnost objekta razbijena je translatorskim pomjeranjem posljednjih etaža gdje se formiraju prostrane terase atraktivnih vizura. Objekat formalno i funkcionalno inkorporira zelenilo na krovu, u parteru ali i na fasadama. Dio fasade je demit fasada u bež i braon boji, dok je jedan dio je obložen primorskim kamenom, a drugi je obložen ventilisanom fasadom u tekstu imitacije drveta. Fasadni otvori - prozori i vrata se izrađuju od profila eloksiranog aluminijuma, crne boje. Ograde su predviđene od aluminijumskih profila u antracit boji sa završnom obradom plastificiranja i zaštite. Pojavnost, oblikovnost i materijalizacija objekta usklađena je sa smjernicama Plana i neposrednim kontekstom lokacije.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji urbanističke parcele UP566, blok 6, Zona A, podzona A3, koju čine katastarske parcele broj 3275/27 i 3275/60, sve KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki pijesak“ (”sl. list CG”, br. 115/20), Opština Bar, projektovano od strane ”VERTEX APPROVED” DOO, Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.03.2026.godine u 10:34 +01’00’, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0.38 (planom propisano maksimalno 0.40); zauzetost parcele 591.10m² (planom propisano maksimalno 616.40m²); indeks izgrađenosti 1.79 (planom propisano maksimalno 1.80); bruto građevinska površina 2773.70m² (planom propisano maksimalno 2773.80m²); spratnost Po+P+4 (planom propisano maksimalno 5 nadzemnih etaža uz mogućnost izgradnje podzemne etaže); 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.

Uz idejno rješenje dostavljena je Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa Planom, zakonima i propisima i ovjeren elaborat parcelacije.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocima zahtjeva Popović Drašku i Sysoev Jurjević Dmitryu na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „Vertex approved” d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.03.2026.godine u 10:34:01 +01’00’ za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 566, Zona A, Podzona A3, blok 6, kat. parc.3275/27 i 3275/60 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana ”Veliki pijesak” (”Sl.List Crne Gore-opštinski propisi br.115/20), Opštine Bar, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim

uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim 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**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić** Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.04.16
14:10:18 +02'00'