



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-8348/4  
Подгорица, 06.10.2026. године

ПОПОВИЋ ДРАШКО  
СУСОЕВ ЈУРЈЕВИЧ ДМИТРУ

БАР  
Београдска бр.27

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-8348/4  
Подгорица, 06.10.2026. 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, 92/25 и 160/25) 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 Поповић Драшка и Сусоев Јурјевич Дмитриа за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Intesa Group“ Д.О.О. Бијело Поље, за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чини УП 569, зона А подзона А3, блок 6, који чини већи дио кат.парцеле бр. 3275/30 КО Печурице у захвату Детаљног урбанистичког плана “Велики пијесак” („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 115/20), Општина Бар, доноси

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцима захтјева Поповић Драшку и Сусоев Јурјевич Дмитриу на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Intesa Group“ Д.О.О. Бијело Поље, овјерено електронским потписом пројектанта дана 14.09.2026.године у 09:55:09 +02'00", за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чини УП 569, зона А подзона А3, блок 6, који чини већи дио кат.парцеле бр. 3275/30 КО Печурице у захвату Детаљног урбанистичког плана “Велики пијесак” („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 115/20), Општина Бар, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.36 (планом прописано максимално 0.40); заузетост парцеле 599.93 м<sup>2</sup> (планом прописано максимално 654 м<sup>2</sup>); индекс изграђености 1.79 (планом прописано максимално 1.80); бруто грађевинска површина 2942.95 м<sup>2</sup> (планом прописано максимално 2943 м<sup>2</sup>); спратност По+П+4 (планом прописано максимално 5 надземних етажа); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

## Образложење

Актом број 05-332/26-8348/1 од 12.06.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратили су се Поповић Драшко и Сусоев Јурјевич Дмитру захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Интеса Гроуп“ Д.О.О. Бијело Поље, овјерено електронским потписом дана 12.06.2026. године у 07:50:49 + 02'00" за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чини УП 569, зона А подзона А3, блок 6, који чини већи дио кат.парцеле бр. 3275/30 КО Печурице у захвату Детаљног урбанистичког плана “Велики пијесак” („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 115/20), 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 3000м<sup>2</sup> 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 утађује 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 су доставили овом Министарству – Директорату главног државног архитекта слједећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 07-322/25-492/3 издати дана 04.08.2025. године од стране Секретаријата за урбанизам и просторно планирање Општине Бар; Елаборат парцелације овјерен од стране Управе за некретнине од 06.04.2026. године; Изјава овлашћење геодетске организације о тачној локацији планираног објекта; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекта овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са слједећих разлога:

Смјерницама из „Велики пијесак“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 115/20), Општина Бар, на предметној локацији УП569, блок 6, Зона А, подзона А3, коју чини већи дио катастарске парцеле број 3275/30, КО Печурице, предвиђена је мјешовита намјена (МН). Урбанистички показатељи, прописани Планом, за ову урбанистичку парцелу су: максимални индекс заузетости 0.40; максимална површина приземља 654 м<sup>2</sup>; максимални индекс изграђености 1.80; максимална бруто грађевинска површина објекта 2943 м<sup>2</sup>; максимална спратност 5 надземних етажа. Површина локације односно урбанистичке парцеле, сходно елаборату парцелације је 1635 м<sup>2</sup>.

Сходно смјерницама Плана, у оквиру зоне са мјешовитом намјеном планира се изградња објеката за становање и за друге намјене које не представљају значајну сметњу становању од којих ниједна није преовлађујућа. На површинама мјешовите намјене, могу се градити: стамбени објекти; објекти које не ометају становање, а које служе за опслуживање подручја; трговина, објекти за управу, културу, школство, здравствену и социјалну заштиту, спорт и рекреацију, вјерски објекти и остали објекти друштвених дјелатности који служе потребама становника подручја обухваћеног планом; угоститељски објекти и објекти за смјештај туриста; привредни објекти који не представљају битну сметњу претежној намјени; објекти комуналних сервиса, сервиси, комуналне и саобраћајне дјелатности који служе

потребама становника подручја. У површинама мјешовите намјене могу се градити и хотели свих врста, хостели, гарни хотели, апарт хотели, одмаралишта. Компатибилно могу се градити пратећи објекти и садржаји пословних, комерцијалних и услужних дјелатности, објекти спорта и рекреације. Планским рјешењем је дата могућност изградње нових стамбених објеката. Нови објекти становања и мјешовите намјене су планирани у оквиру планских подзона као интерполација на површинама исте намјене. У приземљу свих објеката намјењених становању, могу се организовати дјелатности уколико испуњавају потребне хигијенско-техничке, еколошке, санитарне и остале, законом прописане услове, односно ако те дјелатности не загађују ваздух, воду и земљу, који не захтјевају велику фреквенцију саобраћаја и не стварају буку (продавнице, занатске радње, пословне дјелатности, угоститељски садржаји који служе свакодневним потребама становника подручја).

На предметној локацији предвиђена је изградња стамбеног објекта. Локација за градњу је неизграђена, релативно правилног облика у благом нагибу. Колски и пјешачки приступ локацији је омогућен са јужне стране, све у складу са Планом. Планирани стамбени објекат спратности По+П+4 пројектован је као слободостојећи на парцели и чита се као јединствен волумен. У партеру су организовани комплементарни садржаји који и оплемењују примарну функцију објекта. Укупна површина локације, сходно елаборату парцелације који је саставни дио идејног рјешења је 1635 м<sup>2</sup>. Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара је: индекс заузетости 0.36 (планом прописано максимално 0.40); заузетост парцеле 599.93 м<sup>2</sup> (планом прописано максимално 654 м<sup>2</sup>); индекс изграђености 1.79 (планом прописано максимално 1.80); бруто грађевинска површина 2942.95 м<sup>2</sup> (планом прописано максимално 2943 м<sup>2</sup>); спратност По+П+4 (планом прописано максимално 5 надземних етажа). Бруто површина подземне гараже је 1005.78 м<sup>2</sup> која не улази у обрачун. Укупни остварени број паркинг мјеста на локацији је 41.

Сходно смјерницама Плана, паркирање треба примарно рјешавати у оквиру сопствене урбанистичке парцеле у складу са нормативом: за ново становање 1.3ПМ/стану. Укупан број станова у објекту је 31 те је неопходни број паркинг мјеста 41. У подземној гаражи обезбијеђено је укупно 41 паркинг мјесто од чега 15 преко електричних хидрауличних конзола за возило. Обезбијеђена су 2 паркинг мјеста за особе са инвалидитетом. Гаражи се приступа преко закривљене рампе ширине 550 цм максималног нагиба 9.3%. Паркинзи су постављени управно са обије стране централног коловоза минималне ширине 555 цм. Поред саобраћајних површина, у гаражи се налазе и техничке просторије, станарске оставе и паркинг за бицикла. Подрумска етажа је са остатком објекта повезана језгром које садржи трокрако степениште и лифт. У приземљу објекта примарно је организовано становање у 7 стамбених јединица различитих типологија и површина - 3 гарсоњере и 4 једнособна стана. Осим станова у приземљу се налази и улазна партија са вјетробраном, техничка просторија и рецепција са просторијом за рецепционара. На првом спрату налази се 7 станова - 2 гарсоњере, 4 једнособна и 1 једноипособан стан. На другом спрату налази се 7 станова - 2 гарсоњере, 3 једнособна и 2 једноипособна стана. На трећем спрату налази се 5 станова - 1 једнособан и 4 једноипособна стана. На четвртном спрату налази се 5 станова - 2 гарсоњере, 1 једнособан и 2 једноипособна стана. Трећа а потом и четврта етажа се латерално смичу за по једно одно растојање при чему настају простране терасе у функцији контактних станова. Кров објекта је равни непроходни озелењени кров.

Објекат садржи адекватан број стамбених јединица прилагођених за особе са инвалидитетом.

Планским документом је грађевинска линија према јавним површинама за новопланиране објекте дефинисана графички а према сусједним парцелама описно - на минимално 2.5м или мање уз сагласност сусједа. Грађевинска линија подземне етаже може бити до мин. 1.0м до сусједне парцеле. Регулациона линија је линија која дијели јавну површину од површина намјењених за друге намјене. Између ГЛ и РЛ могу се градити само

површинска паркиралишта, а у појасу између РЛ и ивице коловоза (пута) само озелењавање. Вертикални габарит дефинисан је, у текстуалном дијелу Плана, спратношћу од максимално 5 надземних етажа. Планирани објекат адекватно је позициониран на локацији, у оквирима простора за градњу дефинисаног грађевинским линијама. Спратност објекта је По+П+4. Укупна висина објекта, до врха назитка језгра које излази на раван кров је 17.20 м, до врха назитка равног крова 16.60 м а до врха конструкције равног крова 15.50 м. Спратна висина свих етажа је 3.10 м. За коту нивелете +0.00 м узета је апсолутна кота +42.00 м. Спратна висина гараже је 4.10 м и додатних 0.70 м неопходних за постављање хидрауличних платформи. Увећана спратна висина гараже, оправдана је због њене величине, хидрауличног система за паркирање и базена у крову исте те обавеза техничког опремања и диспозиције конструктивних елемената.

Сходно смјерницама Плана, минимални проценат зеленила на нивоу урбанистичке парцеле за нове стамбене, пословно стамбене и пословне износи 30 %. Проценат зеленила на парцели износи укупно 30,29 % Такође, на парцелама, поред објекта становања, могу се градити или постављати помоћни објекти, у функцији основне намјене, спратности П и укупне бруто површине до 30 м<sup>2</sup>, и уколико на парцели није прекорачен индекс заузетости. Одобрења за изградњу ових објеката је у складу са општинском Одлуком о постављању и изградњи помоћних објеката. На парцели је обезбијеђена адекватна квадратура под зеленилом у коју улази и озелењени равни кров. Дијелови тераса планирани су као зелене жардињере које истовремено представљају визуелну границу између различитих корисника И стамбених јединица, уједно оплемењујући очигледан визуелни акценат – терасе које се пружају дуж скоро цијелог обима фасаде. Претходно поменуте зелене жардињере нису урачунате у бруто грађевинску површину целокупног објекта, али јесу третиране кроз обрачун индекса заузетости на парцели. Такође, у партеру односно на крову подземне гараже организована је пространа тераса са секундарним садржајима (базен, лежальке, перголе, тушеви) који оплемењују понуду примарног објекта и чине га атрактивнијим. Ободно, уз зидове гараже посталвјене су жардињере у виду терасасте подзиде са задсидима ниског и средњег раста. У зони између регулационе и грађевинске линије планиран је тротоар уз јавну саобраћајницу. Поплочања су рађена од бехатон коцки и штампаног бетона.

Објекат је јединственог волумена, чистих линија, лишен секундарних декоративних елемената и прати савремену архитектонску мисао. Строга компактност објекта разбијена је транслаторним помјерањем посљедњих етажа гдје се формирају простране терасе атрактивних визура. Објекат формално и функционално инкорпорира зеленило на крову, у партеру али и на фасадама. Дио фасаде је демит фасада у беж и браон боји, док је један дио је обложен приморским каменом, а други је обложен вентилисаном фасадом у текстури имитације дрвета. Фасадни отвори - прозори и врата се израђују од профила елоксираног алуминијума, црне боје. Ограде су предвиђене од алуминијумских профила у антрацит боји са завршном обрадом пластифицирања и заштите. Појавност, обликовност и материјализација објекта усклађена је са смјерницама Плана и непосредним контекстом локације.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу стамбеног објекта на локацији урбанистичке парцеле УП569, блок 6, Зона А, подзона А3, коју чини већи дио катастарске парцеле број 3275/30, КО Печурице, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Велики пијесак“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 115/20), Општина Бар, пројектовано од стране „Intesa Group“ Д.О.О. Бијело Поље, овјерено електронским потписом пројектанта дана 14.09.2026.године у 09:55:09 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.36 (планом прописано максимално 0.40); заузетост парцеле 599.93 м<sup>2</sup> (планом прописано максимално 654 м<sup>2</sup>); индекс изграђености 1.79 (планом прописано максимално 1.80); бруто грађевинска површина 2942.95 м<sup>2</sup> (планом прописано максимално 2943 м<sup>2</sup>); спратност По+П+4 (планом прописано максимално 5 надземних етажа); другим урбанистичким

параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Уз Идејно рјешење достављена је Изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са Планом, законима и прописима и овјерен елаборат парцелације.

Сходно наведеном, констатује се да је пројектовани објект 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 подносиоцима захтјева Поповић Драшку и Сусоев Јурјевич Дмитриу на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Intesa Group“ Д.О.О. Бијело Поље, овјерено електронским потписом пројектанта дана 14.09.2026.године у 09:55:09 +02'00', за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чини УП 569, зона А подзона А3, блок 6, који чини већи дио кат.парцеле бр. 3275/30 КО Печурице у захвату Детаљног урбанистичког плана "Велики пијесак" („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 115/20), 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

