



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: 05-332/25-16505/4
Podgorica, 05.03.2026. godine

VM INŽENJERING DOO

BAR

Ul. Mila Damjanovića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-16505/4
Podgorica, 05.03.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 „VM INŽENJERING“ Doo Bar, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISOFT“ Doo Bar, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 4747/1 i 6439/23 sve KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP 14 Zona „Aa“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br.32/09), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „VM INŽENJERING“ Doo Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISOFT“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.03.2026.godine u 13:21:30 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 4747/1 i 6439/23 sve KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP 14 Zona „Aa“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br.32/09), Opština Bar, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta - 10.970,49m² (planom propisano 11.369,40m²); indeks izgrađenosti 4,05 (planom propisano 4,20); indeks zauzetosti 0,40 (planom propisano 0,75); spratnost objekta 2Po+P+10 (planom propisano 11 nadzemnih etaža i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima, smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-16541/1 od 13.12.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „VM INŽENJERING“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISOFT“ Doo Bar, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 4747/1 i 6439/23 sve KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP 14 Zona „Aa“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br.32/09), Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 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 92/25), 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 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-5151/7 izdati dana 10.10.2024.godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za nekretnine broj 954-6754/2025 od 23.10.2025.godine; Saglasnost ovjerena kod notara broj UOP- III-6425-2025 od 23.12.2025. godine; 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:

Planskim dokumentom Detaljni urbanistički plan "Ilino" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski broj 32/09), Opština Bar, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 4747/1 i 6439/23 KO Bar, koje obrazuju dio UP 14, zona "Aa", planirana je namjena centrale funkcije.

Planirana namjena je pretežna ali podrazumijeva i postojanje drugih namjena kao što su: višeporodično stanovanje velikih gustina, turističko stanovanje i dr., ukoliko se mogu zadovoljiti propisani urbanistički parametri. Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrađenosti (Kiz) i indeksom zauzetosti (Si) urbanističke parcele. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti za ovu namjenu se definišu u rasponu Kiz 1.5 - 4.2, a Si 40% - 75%. Maksimalan broj nadzemnih etaža za predmetnu urbanističku parcelu je 11. Minimalan procenat zelenila koji je potrebno obezbijediti na lokaciji iznosi 30%. Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1 – 1.2 PM / 1 stambenoj jedinici; poslovanje – 10 PM /1000 m². Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele.

Novi objekti se planiraju na slobodnim prostorima unutar zone na jednoj ili više urbanističkih parcela, kao rubne fizičke strukture ili slobodostojeći objekti. Na osnovu regulacione i građevinske linije prema ulici ili javnoj površini odredit će se položaj i gabariti objekata, unutrašnji kolsko pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine. Oblik i površine gabarita objekata će se definisati tehničkom dokumentacijom i mogu se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadati urbanistički parametri.

Izgradnja podruma i suterena je ispod svih objekata dozvoljena, ali nije obaveza. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u proračun dozvoljene bruto površine objekta. Ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno urđen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima. Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu.

U odnosu na zadate smjernice projektovano je dopunjeno idejno rješenje. Predmetna lokacija se nalazi u naselju Ilino, Opština Bar. Lokacija je relativno u blizini mora i u blizini magistralnog puta Bar- Budva. Lokacija se nalazi neposredno uz rijeku Željeznicu i ima pristup sa lokalne ulice Crnogorskih serdara koja ide paralelno sa koritom rijeke. Ukupna površina katastarskih parcela 4747/1 i 6439/23, KO Novi Bar koje formiraju lokaciju za građenje u okviru UP 14 iznosi 2707 m². Na osnovu ove površine računati su dozvoljeni i ostvareni urbanistički parametri.

Objekat je planiran kao Stambeno-poslovni, sa poslovnim prostorima i poslovnim apartmanima u prizemlju, poslovnim apartmanima na spratovima 1-5, a stambenim jedinicama na spratovima 6-10. Objekat planiran je u skladu sa ambijentom lokacije, nadmorskom visinom, mediteranskim podnebljem, namjenom objekta, DUP-om „ILINO“, urbanističko-tehničkim uslovima i projektnim zadatkom investitora. Objekat je planiran kao slobodnostojeći, sa ravnim krovom. Orijentacija i oblikovanje objekta je takvo da se dobije što više osunčanja i otvaranja svih strana stambenih prostora ka moru. Oblikovno objekat je, iako kompaktan, razuđen i isturanjem pojedinih konstruktivnih i fasadnih elemenata dobija interesantan vizuelni efekat različitih planova na fasadi. Korišćenjem materijala i boja takođe se dobio efekat dubine i razigranosti fasada. Ulaz u stambeni dio planiran je sa prednje (jugozapadne) strane objekta.

Objekat je postavljen paralelno sa dužom ivicom parcele i orijentisan u pravcu sjeverozapad-jugoistok. Ovakvom koncepcijom dobijen je optimalan broj stambenih jedinica i sve su orijentisane ka osunčanoj južnoj strani dok su vertikalne i horizontalne komunikacije unutar objekta locirane na sjevernoj strani objekta.

Sa jugoistočne i jugozapadne strane objekta poštovana je udaljenost objekta od susjedne parcele po grafički definisanoj građevinskoj liniji iz DUP-a „ILINO“, koja iznosi 3,5 m od regulacione linije. Sa sjeverozapadne strane objekta građevinska linija je definisana uslovima iz DUP-a „Ilino“, tj. Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi osminu visine objekta jer ta fasada objekta ne sadrži otvore za dnevno osvjetljenje. Visina objekta iznosi 31,4 m te je građevinska linija prema ovoj granici parcele na 3,9 m udaljenosti (31,4m/8). Sa sjeveroistočne strane objekta građevinska linija je definisana uslovima iz DUP-a „Ilino“, tj. Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi četvrtinu visine objekta jer ta fasada objekta sadrži otvore za dnevno osvjetljenje. Prema proračunu, građevinska linija prema ovoj granici parcele iznosi 7,85 m ali je smanjena na 6 m uz dobijenu saglasnost vlasnika parcele koja je priložena uz idejno rješenje.

Projektom je planirano povezivanje kolskih i pješačkih saobraćajnica na lokaciji sa postojećim saobraćajnicama grada i naselja, kao i povezivanje pješačkih internih saobraćajnica na lokaciji sa ulazima i pristupima na parceli u stambeni objekat. Glavni kolski prilaz objektu planiran

je sa novog puta sa jugoistočne strane objekta (Ulica 13 prema DUP-u „ILINO“ koja je u međuvremenu izgrađena i nosi naziv Crnogorskih serdara. Parceli se pristupa sa kolske i pješačke saobraćajnice. Ulaz u stambeni dio objekta i u poslovne prostore je planiran sa prednje strane objekta (jugozapadna strana). Pješački prilazi parceli i objektu i komunikacije u sklopu lokacije riješeni su sa pristupnih kolskih i pješačkih saobraćajnica.

Prostorna organizacija objekta je sledeća: u podrumu -2 je planirana garaža za automobile sa pomoćnim i tehničkim prostorijama. U podrumu -1 je planirana garaža za automobile sa pomoćnim i tehničkim prostorijama. U prizemlju su planirani ulaz u objekat, poslovni apartmani i poslovni prostori. Na tipskim spratovima (1-5. spratu) su planirani poslovni apartmani. Na tipskim spratovima (6-9. spratu) su planirani stanovi (13 jednosobna i 1 dvosoban stan). Na 10 spratu su planirani stanovi (dvosobna stana). Ukupno je planirano 60 stambenih (52 jednosobna, 7 dvosobnih stanova i 1 četvorosobni stan) i 76 poslovnih jedinica. Potreban broj stanova prilagođen pristupu osobama sa invaliditetom.

Broj parking mjesta u sklopu planiranog objekta je sledeći: U podrumu -1 – 54 parking mjesta u podzemnoj garaži. U podrumu -2 - 79 parking mjesta u podzemnoj garaži, od čega su 43 standardna parking mjesta a 18x2 PM sa platformama. Parking mjesta za osobe sa invaliditetom – 7 parking mjesta su sklopu uređenja u prizemlju i prema standardima imaju čistu širinu 370 cm. Ukupan postignut broj parking mjesta iznosi 140, čime je zadovoljen parameter za parkiranje na lokaciji. Planom je predviđeno minimalno 30 % zelenih površina na lokaciji za građenje, idejnim rešenjem zelene i pješačke površine iznose 50,63%.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da je dopunjeno idejno rešenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rešenje za izradnju stambeno poslovnog objekta 2Po+P+10, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 4747/1 i 6439/23 KO Bar, koje obrazuju dio UP 14, zona "Aa", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilini" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski broj 30/09), Opština Bar, projektovano od strane „ARCHISOFT“ doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.03.2026.godine u 13:21:30 +01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta - 10.970,49m² (planom propisano 11.369,40m²); indeks izgrađenosti 4,05 (planom propisano 4,20); indeks zauzetosti 0,40 (planom propisano 0,75); spratnost objekta 2Po+P+10 (planom propisano 11 nadzemnih etaža i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima, smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz idejno rešenje dostavljena je Izjava ovlašćene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu, Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i Elaborat parcelacije. Prilaz predmetnoj lokaciji je obezbijeđen sa južne strane sa kat. parcele 6439/25 KO Novi Bar, upisana u list nepokretnosti 289 KO Novi Bar, svojina Crne Gore 1/1, raspolaganje Opština Bar 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „VM INŽENJERING“ Doo Bar, na dopunjeno idejno rešenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISOFT“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.03.2026.godine u 13:21:30 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 4747/1 i 6439/23 sve KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP 14 Zona "Aa", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilini" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br.32/09), Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

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

