



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-11047/5
Подгорица, 07.10.2026. године

KIPS GRADNJA DOO

ПОДГОРИЦА

Анкарски булевар бр.20

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славон Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-11047/5
Подгорица, 07.10.2026. 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, 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 подносиоца „Kips Gradnja“ ДОО Подгорица за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Biro 81000“ ДОО Подгорица, за изградњу објекта централних дјелатности- Ćardin residence-стамбено пословни објекат на локацији коју чини дио УП 2199 која се састоји од кат.парцеле бр.2199/1 и дио УП 2197 која се састоји од кат.парцеле бр.2197/1 КО Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“ (Службени лист Црне Горе- општински порописи бр.27/12) Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Kips Gradnja“ ДОО Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Biro 81000“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 06.10.2026.године у 14:35:24 +02'00', за изградњу објекта централних дјелатности- Ćardin residence-стамбено пословни објекат на локацији коју чини дио УП 2199 која се састоји од кат.парцеле бр.2199/1 и дио УП 2197 која се састоји од кат.парцеле бр.2197/1 КО Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“ (Службени лист Црне Горе- општински порописи бр.27/12) Општина Бар, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.41 (планом прописано максимално 0.50); заузетост парцеле 1054.68 м² (планом прописано максимално 1263 м²); индекс изграђености 2.49 (планом прописано максимално 2.50); бруто грађевинска површина 6312.72 м² (планом прописано максимално 6315 м²); спратност По+П+5 (планом прописано По+П+5); 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 05-332/26-11047/1 од 31.07.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се подносиоца „Кипс Градња“ ДОО Подгорица захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Биро 81000“ ДОО Подгорица, за изградњу објекта централних дјелатности- Ćardin residence -стамбено пословни објекат на локацији коју чини дио УП 2199 која се састоји од кат.парцеле бр.2199/1 И дио УП 2197 која се састоји од кат.парцеле бр.2197/1 КО Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“ (Службени лист Црне Горе- општински порописи бр.27/12) Општина Бар.

Чланом 22 став 1 тачке 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 3000 м² 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 став 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.

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 – Урбанистичко техничке услове број 08-332/22-6114/9 издате од стране Министарства екологије, просторног плана и урбанизма дана 19.10.2022. године; Елаборат парцелације овјерен од стране Управе за некретнине од 25.06.2026.године; 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 архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из следећих разлога:

Смјерницама из детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“ („Службени лист Црне Горе“, број 27/12), Општина Бар, на предметној локацији коју чине дјелови урбанистичких парцела УП 2199 и УП 2197, блок 2, која се састоји од катастарских парцела број 2197/1 и 2199/1, КО Поље, предвиђена је намјена за централне дјелатности (ЦД). Урбанистички показатељи, прописани Планом, за ове урбанистичке парцеле су: максимални индекс заузетости 0.50; максимални индекс изграђености 2.50; максимална бруто грађевинска површина објекта за УП 2199 -5150 м², за УП 2197 – 1232,5 м²; максимална спратност П+5 (шест надземних етажа). Површина локације односно урбанистичке парцеле, сходно елаборату парцелације је 2526 м².

Сходно смјерницама Плана, у оквиру зоне за централне дјелатности на овом простору планирано постепено формирање пословно комерцијалне зоне у складу са урбанистичким параметрима за зоне средње и велике густине. Дозвољена је изградња пословних и комерцијалних објеката, затим угоститељски објекти, трговачки центри, објекти за смјештај, објекти за управу и администрацију, културу, здравство, спорт и рекреацију (фискултурне и

фитнес дворане са пратећим садржајима), вјерски објекти и остали друштвени садржаји. Планирани су такође стамбени објекти са дјелатностима и без њих и станице за снабдијевање горивом (уз обавезу добијања услова и сагласности у складу са Законом). Урбанистички параметри за садржаје централних дјелатности су слједећи;

- Индекс изграђености до 2,5;
- Индекс заузетости до 0,5;
- Проценат озелењених површина на парцели до 20%;
- Највећа спратност П+5 (шест надземних етажа);
- Удаљеност објекта од бочних граница парцеле
 - o 1 / 4 x објекта у односу на фасаду са стамбеним/пословним просторијама, не мање од 4,0 м
 - o 1 / 8 x објекта у односу на фасаду са помоћним просторијама, не мање од 3,0 м.
- Изградња објекта на граници парцеле (или једнострано узиданих објекта) је могућа искључиво уз сагласност власника сусједне парцеле
- Подрум се не може користити као користан простор, већ само за помоћне просторије (оставе, подстанице за гријање, радионице).

На предметној локацији предвиђена је изградња стамбено - пословног објекта. Колски приступ парцели ријешен је са јужне стране, преко постојеће саобраћајнице а све у складу са Планом. Пјешачки приступи парцели предвиђени су дуж сјеверне, источне и југоисточне стране парцеле, преко постојећих саобраћајница. Планирани стамбено - пословни објекат спратности По+П+5 пројектован је као слободостојећи објекат, са једном подземном етажом, приземљем и пет спратова. Просторна организација заснована је на два двотрактна волумена са централним комуникационим коридорима, међусобно повезана заједничким улазним холем. Стамбене јединице организоване су са обје стране централних комуникационих коридора. Главни улаз у објекат пројектован је са сјеверне стране преко ћардина, који функционише као прелаз из јавног у приватни простор станара зграде. Укупна површина локације, сходно елаборату парцелације који је саставни дио идејног рјешења је 2526 м². Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара је: индекс заузетости 0.41 (планом прописано максимално 0.50); заузетост парцеле 1054.68 м² (планом прописано максимално 1263 м²); индекс изграђености 2.49 (планом прописано максимално 2.50); бруто грађевинска површина 6312.72 м² (планом прописано максимално 6315 м²); спратност По+П+5 (планом прописано По+П+5). Бруто површина подземне гараже је 1121.63 м². Укупни остварени број паркинг мјеста на локацији је 46.

Сходно смјерницама Плана, паркирање треба примарно рјешавати у оквиру сопствене урбанистичке парцеле у складу са нормативом: за стамбене површине 8 ПМ/1000 м² и за пословни простор 10 ПМ/1000 м². У подземној гаражи обезбијеђено је укупно 31 паркинг мјесто, док је на отвореном простору парцеле предвиђено додатних 15 паркинг мјеста, што укупно износи 46 паркинг мјеста. Обезбијеђена су 4 паркинг мјеста лицима са смањеном покретљивошћу и лицима са инвалидитетом. Колски улаз и излаз из подземне гараже предвиђени су са југоисточне стране, путем двосмјерне рампе ширине 5,50 м, са уздужним нагибом од 15%. Рампа је наткривена, нагиба 15%. Паркирање возила је управно и распоређено у три реда, са укупним капацитетом од 31 паркинг мјеста. Подрумска етажа је са остатком објекта повезана језгром које садржи двокрако ступениште и лифт. У приземљу пројектован је главни улаз за станаре са вјетробраном, улазним холем, техничком просторијом и два лифта. У приземљу су, поред улазног дијела, организовани пословни простори различитих структура са засебним наткривеним улазима. На типским етажама пројектовано је укупно 75 стамбених јединица, односно по 15 станова на сваком спрату. Спратна висина подрумске етаже износи 3,00 м, приземља износи 4,50 м, а типских етажа 3,00 м. Кров објекта је коси вишеводни (сакривен атиком) нагиба 7%.

Грађевинска линија је линија на, изнад и испод површине земље и воде, дефинисана графички и нумерички, до које је дозвољено грађење. Објекте на урбанистичкој парцели постављати као слободостојеће или евентуално једнострано узидане, односно двојне

објекте у случају када је парцела недовољне ширине; дозвољена је изградња објекта на граници парцеле уз сагласност власника сусједне парцеле. Положај објекта дефинисан је у складу са грађевинским линијама, при чему је максимално приближен сјеверној грађевинској линији према магистралном путу, као и грађевинској линији на сјевероисточној страни према локалној саобраћајници. Оваквом диспозицијом остварен је максималан одмах од сусједних парцела и постојећих објеката на западној и југозападној страни, који износи од 6,50 м до 10,80 м. Вертикални габарит објекта се дефинише бројем етажа и/или максималним висинама исказаним у метрима. Планирани објекат адекватно је позициониран на локацији, у оквирима простора за градњу дефинисаног грађевинским линијама. Спратност објекта је По+П+5.

Сходно смјерницама Плана, минимални проценат зеленила на нивоу урбанистичке парцеле износи 20%. На парцели је обезбијеђена адекватна квадратура под зеленилом. Остварен проценат зеленила на предметној урбанистичкој парцели је 25.01 %.

Основну материјализацију фасаде чини демит фасада у крем боји (РАЛ 9001), која представља неутралну подлогу за истакнуте балконске елементе и хоризонтални завршни вијенац у беж боји (РАЛ 1013), као и велике застакљене фасадне отворе. Приземна етажа обложена је од травертино камена. Вертикални и хоризонтални елементи у браон боји (РАЛ 1019) уоквирују пословне излоге, наткривене улазне зоне и маске за спољне јединице климатизације. На приземљу је предвиђена алуминијумска браварија у браон боји (РАЛ 1019), док је на спратовима пројектована ПВЦ браварија у браон боји (РАЛ 1019) са спољним ролетнама. Ограде на терасама пројектоване су као металне, са испуном од перфорираног лима у браон боји (РАЛ 1019). Кровни покривач предвиђен је од лима у сивој боји (РАЛ 9006). 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 стамбено пословног објекта на предметној локацији коју чине урбанистичка парцела УП 2199 и УП 2197, блок 2, која се састоји од катастарске парцеле број 2197/1 и 2199/1, КО Поље, детаљног урбанистичког плана „Поље-Залјево“ („Службени лист Црне Горе“, број 27/12), Општина Бар, пројектовано од стране „БИРО 81000“ ДОО, Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 06.10.2026. године у 14:35:24 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.41 (планом прописано максимално 0.50); заузетост парцеле 1054.68 м² (планом прописано максимално 1263 м²); индекс изграђености 2.49 (планом прописано максимално 2.50); бруто грађевинска површина 6312.72 м² (планом прописано максимално 6315 м²); спратност По+П+5 (планом прописано По+П+5); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката 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, изјава геодете о тачној локацији планираног објекта и прописима и овјерен елаборат парцелације.

Сходно наведеном, 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 „Kips Gradnja“ ДОО Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Biro 81000“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 06.10.2026. године у 14:35:24 +02'00' за изградњу објекта централних дјелатности- Gardin residence-стамбено пословни објекат на локацији коју чини дио УП 2199 која се састоји од кат.парцеле бр.2199/1 и дио УП 2197 која се састоји од кат.парцеле бр.2197/1 КО Поље, у захвату Детаљног урбанистичког

плана „Поље-Заљево“ (Службени лист Црне Горе- општински порописи бр.27/12) Општина Бар у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), 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.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО 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

