



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: 05-332/24-15766/4  
Podgorica, 31.12.2024. godine

**„INVICTUS FORMO“ DOO**

**BAR**

Ul. Bulevar Revolucije B5, 16

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: 2024.12.31  
09:49:27 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-15766/4  
Podgorica, 31.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 „INVICTUS FORMO” Doo iz Bara, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta” DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024. godine u 10:26:36 + 01'00', za izgradnju kolektivnog stambenog objekta, na UP br.8 i UP br.10, zona C, blok 5, koju čine kat.parcele br. 4720/1, 4721/1, 4720/4, 4722/1 i 4720/2 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica III- izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi- br.82/23), Opština Bar, donosi

## RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „INVICTUS FORMO” Doo iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta” DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024. godine u 10:26:36 + 01'00', za izgradnju kolektivnog stambenog objekta, na UP br.8 i UP br.10, zona C, blok 5, koju čine kat.parcele br. 4720/1, 4721/1, 4720/4, 4722/1 i 4720/2 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica III- izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi- br.82/23), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3.148,2m<sup>2</sup> (planom zadato 3.149,00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 2.26 (planom zadato 2.50), površine pod objektom 356.30m<sup>2</sup> (planom zadato 556.80m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0.26 (planom zadato 0.40); spratnosti Po+S+P+8 (planom zadato P+8+Pk/Pe) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniškoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-15766/1 od 29.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „INVICTUS FORMO” Doo iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta” DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.11.2024. godine u 09:50:24 + 01'00', za izgradnju kolektivnog stambenog objekta, na UP br.8 i UP br.10, zona C, blok 5, koju čine kat.parcele br. 4720/1, 4721/1, 4720/4, 4722/1 i 4720/2 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica III- izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi- br.82/23), Opština Bar.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/24-435/3 izdati dana 01.07.2024. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar; Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-014/23-911/3 izdati dana 25.01.2024. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar; Ugovor o prenosu prava građenja UZZ br.233/2024 od 06.03.2024.godine; Ugovor o prenosu prava građenja UZZ br.75/2024 od 29.01.2024.godine; List nepokretnosti br.4108 KO Novi Bar prepis br.102-919-39521/2024 izdat dana 11.11.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.4720/2 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.717 KO Novi Bar prepis br.102-919-39523/2024 izdat dana 11.11.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.4721/1 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.704 KO Novi Bar prepis br.102-919-39556/2024 izdat dana 11.11.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.4720/4 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.1154 KO Novi Bar elektronski prepis od 31.12.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.4722/1 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.4109 KO Novi Bar prepis br.102-919-39521/2024 izdat dana 11.11.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.4720/1 KO Novi Bar; 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:



Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Crta“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024. godine u 10:26:36 +01'00', za izgradnju kolektivnog stambenog objekta koji je planiran na katastarskim parcelama broj 4720/1, 47241/1, 4720/4, 4722/1 i 47220/2 KO Novi Bar, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP8 i UP10, Blok 5, zona C, u zahvatu DUP--a "Topolica III" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 082/23) Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja kolektivnog stambenog objekta ukupne bruto razvijene građevinske površine 3.148,2m<sup>2</sup> (planom zadato za UP8 2.50 - 2560.00m<sup>2</sup> i za UP10 1.6 - 589.00m<sup>2</sup>, ukupno 3149.00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 2.26 (planom zadato 2.50), površine pod objektom 356.30m<sup>2</sup> (planom zadato 556.80m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0.26 (planom zadato 0.40); spratnosti Po+S+P+8 (planom zadato P+8/+Pk/Pe).

Uz predmetni zahtjev dostavljeno je tumačenje planskih parametara za UP8 i UP10 u zahvatu DUP-a "Topolica III" - Izmjene i dopune u Opštini Bar, u kome rukovodilac radnog tima na izradi Izmjena i dopuna DUP-a "Topolica III" u Opštini Bar, daje tumačenje da je u skladu sa smjernicama planskog dokumenta dozvoljeno udruživanje urbanističkih parcela, te da se, imajući u vidu da je lokacija udruženih parcela vlasništvo istog vlasnika i da je planiranja namjena SV - stanovanje većih gustina, na parceli može graditi jedan ili više objekata. Takođe, planirani parametri se obračunavaju na površinu udružene lokacije, za površine sa namjenom stanovanje većih gustina, koji podrazumijevaju indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 2.5 i spratnost P+8+Pk. Indeksi se primjenjuju ukoliko udružena urbanistička parcela ima prostorne mogućnosti i formu da se može graditi, u okviru građevinskih linija propisanih planom. U vezi sa navedenim, broj stambenih jedinica se takođe obračunavaju na osnovu udružene lokacije, ukoliko se obezbijedi dovoljan broj parking mjesta za sve predviđene stambene jedinice, u skladu sa propisanim normativima.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima za svaku parcelu pojedinačno.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine djelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala. Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati, savremeno dizajnirane objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala, u skladu sa podnebljem.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom predviđena izgradnja kolektivnog stambenog objekta. Objekat čine garažni prostori smješteni u podrumskoj i suterenskoj etaži i stambenih jedinica na prizemlju i spratovima. Arhitektonsko rješenje planiranog objekta i slobodnih površina urbanističke parcele su u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješeni racionalno i u skladu sa namjenom.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.4108 KO Novi Bar prepis br.102-919-39521/2024 izdat dana 11.11.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.4720/2 KO Novi Bar, u svojini Jovanović Danila, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.717 KO Novi Bar prepis br.102-919-39523/2024 izdat dana 11.11.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.4721/1 KO Novi Bar, u susvojini Jovanović Željka i Bokan Vesne u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.704 KO Novi Bar prepis br.102-919-39556/2024 izdat dana 11.11.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.4720/4 KO Novi Bar, u svojini Jovanović Tatjane u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1154 KO Novi Bar elektronski prepis od 31.12.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.4722/1 KO Novi Bar, u svojini Crne Gore uobimu prava 1/1, dok Opština Bar ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.4109 KO Novi Bar prepis br.102-919-39521/2024 izdat dana 11.11.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.4720/1 KO Novi Bar, u susvojini Jovanović Danila I Jovanović Tatjane u obimu prava 1/2.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „INVICTUS FORMO“ Doo iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024. godine u 10:26:36 + 01'00', za izgradnju kolektivnog stambenog objekta, na UP br.8 i UP br.10, zona C, blok 5, koju čine kat.parcele br. 4720/1, 4721/1, 4720/4, 4722/1 i 4720/2 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica III- izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi- br.82/23), Opština Bar, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Mirjana  
Đurišić

Digitally signed by  
Mirjana Đurišić  
Date: 2024.12.31  
09:47:59 +01'00'