



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-5901/8
Podgorica, 10.09.2025. godine

2 DECEMBAR

BAR

Beogradska br.2

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: 2025.09.10
11:15:18 +02'00'

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: 05-332/25-5901/8
Podgorica, 10.09.2025. 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 „2 DECEMBAR“ Doo Bar, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.09.2025. godine u 15:43:32 +02'00' za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zahvatu zone centralnih funkcija, na djelovima UP3, UP4, UP12 i UP13, koje čine kat. parcele br.4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Mijenja se rješenje broj: 05-332/25-5901/6 od 21.07.2025. godine i daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "2. DECEMBAR" DOO Bar, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.09.2025. godine u 15:43:32 +02'00' za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zahvatu zone centralnih funkcija, na djelovima UP3, UP4, UP12 i UP13, koje čine kat. parcele br.4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 8 879,38m² (planom zadato max 9 214,80m²), indeksa izgrađenosti 4,05 (planom zadato max 4,20), površine pod objektom 812,68m² (planom zadato max 1 645,50m²); indeksa zauzetosti 0,37 (planom zadato max 0,75); spratnosti 11 nadzemnih etaža (2Po+P+10) (planom zadato 11 nadzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-5901/7 od 03.09.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „2 DECEMBAR“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.09.2025. godine u 15:43:32 +02'00' za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zahvatu zone centralnih funkcija, na djelovima UP3, UP4, UP12 i UP13, koje čine kat.

parcele br.4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/09), Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlašćenja 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

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: 06-332/24-16458/5 izdati dana 18.12.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i izmijenjeno 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:

Shodno grafičkom prilogu - *Plan namjene površina* iz planskog dokumenta predmetna lokacija je prema namjeni centralne funkcije. U okviru centralnih funkcija predviđena je izgradnja objekata prvenstveno namijenjenih poslovanju, administraciji, kulturi, obrazovanju, sportu i rekreaciji, trgovini i ugostiteljstvu kao i dijelom višeporodičnom stanovanju. 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.

Dozvoljena spratnost za predmetnu lokaciju je 11 nadzemnih etaža. 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 uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

Građevinski elementi na nivou prizemlja objekata mogu preći građevinsku liniju, (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to: izlozi lokala – 0,3m, po cijeloj visini; konzolne nadstrešnice ili nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže, maksimalno do regulacione linije izvan građevinske linije, i to isključivo u zoni ulazne partije, sa min visinom 4m; konzolne reklame – do 1m na visini iznad 4m. Navedeni građevinski elementi ne smiju prelaziti granicu urbanističke parcele (ne smiju zalaziti u javnu površinu).

Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1–1.2PM/1 stambenoj jedinici; trgovina 20-40 PM/1000 m²; poslovanje – 10PM/1000 m². Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele.

Planskim dokumentom su propisani uslovi za zelenilo u okviru centralnih funkcija. Slobodne (računajući interne komunikacije i druge prateće sadržaje) i zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 30% od ukupne površine parcele.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.09.2025. godine u 15:43:32 +02'00' za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zahvatu zone centralnih funkcija, na djelovima UP3, UP4, UP12 i UP13, koje čine kat. parcele br.4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, konstatovano je da je izmijenjenim idejnim rješenjem predviđena izgradnja poslovno-stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 8 879,38m² (planom zadato max 9 214,80m²), indeksa izgrađenosti 4,05 (planom zadato max 4,20), površine pod objektom 812,68m² (planom zadato max 1 645,50m²); indeksa zauzetosti 0,37 (planom zadato max 0,75); spratnosti 11 nadzemnih etaža (2Po+P+10) (planom zadato 11 nadzemnih etaža).

Izmjene predmetnog idejnog rješenja u odnosu na idejno rješenje na koje je dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta rješenjem broj: 05-332/25-5901/6 od 21.07.2025. godine nastale su prilikom usklađivanja projekta saobraćajne signalizacije i elaborata zaštite od požara sa ostalim djelovima tehničke dokumentacije i odnose se na saobraćajno

rješenje, odnos površina poslovanja i garažnog prostora u prizemlju, vertikalne komunikacije na svim etažama i organizaciju stambenih i poslovnih prostora oko vertikalnih komunikacija na etažama od 1. do 10. sprata. S tim u vezi, došlo je do promjene ukupne BRGP objekta i indeksa izgrađenosti, broja parking mjesta, površina pod zelenilom, kao i izmjena u oblikovnom smislu.

Projektom je planiran poslovno-stambeni objekat, spratnosti 2Po+P+10. U prizemlju objekta su predviđeni poslovni sadržaji i nadzemno garažiranje vozila. Na etažama od 1. do 5. sprata su projektovani poslovni apartmani, dok su na etažama od 6. do 10. sprata projektovane stambene jedinice. Stambene jedinice su planirane kao garsonjere, jednosobni i jednoiposobni stanovi. Planirane su dvije podzemne etaže, koje su predviđene za garažiranje vozila, te shodno namjeni njihove površine nisu uzete u obračun ukupne bruto površine objekta.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Parkiranje je obezbijeđeno na nadzemnom parking prostoru u okviru predmetne lokacije (16PM), u nadzemnoj garaži u okviru prizemne etaže (16PM) i u podzemnoj dvoetažnoj garaži (58PM). Obezbijeđeno je ukupno 90PM što odgovara normativu definisanom planskim dokumentom.

U okviru lokacije, zelene površine zauzimaju 663m² što predstavlja 30% od ukupne površine predmetne lokacije.

Shodno navedenom, a uvidom u izmijenjeno idejno rješenje 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 građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Kolorit objekta uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju utvrđeno je da se izmjene idejnog rješenja odnose i na izmjenu sjeveroistočne fasade u pogledu dispozicije otvora kao i na promjenu fasadne ravni u dijelu vertikalnih komunikacija. U skladu sa tim, konstatuje se da ove izmjene ne narušavaju zatečene ambijentalne i graditeljske vrijednosti. Takođe, fasade objekta, i u oblikovanju i u materijalizaciji, riješene su tako da se vizuelno jasno uklapaju u okolni ambijent. Predviđeni materijal u obradi fasade je akrilna tonirana zrnasta struktura bijele boje, prizemlje od prirodnog kamena, staklene površine u aluminijskim ramovima. Svi zidovi na fasadi u prizemlju završno se oblažu prirodnim klesanim kamenom, boja RAL1000. Svi fasadni zidovi, osim onih na terasama obrađuju se završnim fasadnim malterom, boja RAL 9010. Svi fasadni zidovi unutar terasa kao završni materijal je drvena fasada – RAL 8008. Svi parapetni zidovi na balkonima oblažu se materijalom završni fasadni malter, boja RAL 9001.

Nad objektom je planiran ravan neprohodan krov, krovni pokrivač je od lakih betonskih elemenata, boja RAL1019.

Spoljašnji otvori planirani su od plastificiranog aluminijuma sa termoprekidom, boja RAL9010 i zastakljeni izolujućim "termoton" staklom, boja RAL9010. Kao zaštita od sunca, na svim prozorima i balkonskim vratima planirane su roletne u boji bravarije, boja RAL 9010. Balkonske ograde su čelične, boja RAL 9004, visine 1,2m od gotovog poda.

Horizontalni brisoleji su planirani za sakrivanje klima uređaja, od aluminijuma, boja RAL008. Vertikalni brisoleji, kao zaštita od sunca su predviđeni od aluminijuma, boja RAL8008.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „2 DECEMBAR“ Doo Bar, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.09.2025. godine u 15:43:32 +02'00' za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zahvatu zone centralnih funkcija, na djelovima UP3, UP4, UP12 i UP13, koje čine kat. parcele br.4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("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 urbanističkih 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: 2025.09.10
11:16:04 +02'00'