



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-12075/6
Подгорица, 26.05.2026. године

**„MAT INVESTMENT“ DOO
ВЕЛИД МАТОВИЋ**

БАР
Медовских родољуба бр.2а

Доставља се рјешење број и датум горњи.

**МИНИСТАР
Славен Радуновић**



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/25-12075/6
Подгорица, 26.05.2026. 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 „Mat Investmetns“ Доо и Матовић Велида, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење, пројектовано од стране „ФЕТХ Студио“ Доо Рожаје, за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 3889/1, 3889/6 и 3889/10 КО Нови Бар, које образују дио УП 30, зона Ц, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Илино“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр.32/09“), Општина Бар, доноси

РЈЕШЕЊЕ

Даје се сагласност подносиоцима захтјева „Mat Investmetns“ Доо и Матовић Велида на допуњено идејно рјешење, пројектовано од стране „ФЕТХ Студио“ Доо Рожаје, овјерено електронским потписом пројектанта дана 23.04.2026. године, у 15:23:26 +02'00', за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 3889/1, 3889/6 и 3889/10 КО Нови Бар, које образују дио УП 30, зона Ц, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Илино“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр.32/09“), Општина Бар, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта - 3.184,77м² (планом прописано 3.187,5м²); индекс изграђености 2,50 (планом прописано 2,50); индекс заузетости 0,42 (планом прописано 0,75); спратност објекта По+П+5 (планом прописано 6 надземних етажа и могућност пројектовања подземних етажа); другим урбанистичким параметрима, смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Образложење

Актом број 05-332/25-12075/1 од 01.10.2025.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратили су се „Mat Investmetns“ доо i Велид Матовић, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење, пројектовано од стране „ФЕТХ Студио“ Доо Рожаје, за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 3889/1, 3889/6 и 3889/10 КО Нови Бар, које образују дио УП 30, зона Ц, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Илино“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр.32/09“), Општина Бар.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) 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), те како тренутно није именован Главни градски

архитекта у Општини Зета, то је за одлучивање по предметном захтјеву надлежан Главни државни архитекта.

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује 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 и 92/25), 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 и 92/25), 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 су доставили овом Министарству – Урбанистичко техничке услове бр.06-333/25-3162/5 издати дана 11.04.2025.године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; 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 са сљедећих разлога

Планским документом Детаљни урбанистички план „Илино“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 32/09“), Општина Бар, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 3889/1, 3889/6, 3889/10 КО Нови Бар, које образују дио УП30, зона Ц, предвиђена је намјена становање средњих густина.

У оквиру вишепородничног становања средњих и великих густина могућа је изградња слободностојећих објеката, објеката у прекинутом и непрекинутом низу, првенствено намијењених становању. Осим стамбених објеката, на површинама намијењеним становању могу се градити и различити пословни објекти који ни на који начин не ометају основну намјену и које служе свакодневним потребама становника подручја, објекти за пословне дјелатности које се могу обављати у становима, као и угоститељски објекти и објекти за смјештај, објекти за културу, здравство и спорт и остали објекти друштвених дјелатности које служе потребама становника подручја.

Бруто грађевинска површина објекта је збир бруто површина свих надземних етажа објекта, а одређена је спољашњим мјерама финално обрађених зидова. Изградња подрума и сутерена је испод свих објеката дозвољена, али није обавеза. Бруто површина подземних етажа се узима или не узима у обзир зависно од њене намјене: уколико је намјена подземних етажа пословна (трговина, диско клуб или нека друга намјена чија функција оптерећује парцел инфраструктуром) онда се у укупну бруто грађевинску површину рачуна и површина подземне етаже, уколико је намјена подземне етаже гаража, подрум или инсталациона етажа онда се њена површина не урачунава у укупну бруто грађевинску површину. У колко се у

сутеренској или подрумској етажи планирају гаражни простори, габарит подземне етаже може бити већи од габарита објекта, али под условом да се њеном изградњом не угрожавају сусједни објекти на парцели.

У оквиру вишепородичног становања средњих густина могућа је изградња слободностојећих објеката, рубних блоковских објеката у прекинутом и у непрекинутом низу. Минимална удаљеност новог објекта од границе сусједне урбанистичке парцеле износи четвртину висине објекта, али не може бити мања од 3.5 метра, ако зидови садрже отворе за дневно освјетљење на просторијама за становање. Уколико зидови не садрже отворе за дневно освјетљење на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама) ова удаљеност се може смањити на једну осмину висине објекта, али не може бити мања од 2 м. Изузетно ова удаљеност може бити 1.5 м ако се парцела граничи са градским зеленим неизграничаним површинама. На овај начин се обезбјеђује оптималан однос измену објеката у погледу инсолације и обршавања.

Код објеката код којих је предвиђена изградња подрумске етаже коту пода приземља поставити на висину приближно 1,40м од коте приступне саобраћајнице уколико је предвиђена као простор за одлагање, уколико је предвиђено паркирање у подрумској и сутеренској етажи коту одредити идејним пројектом према техничким нормативима у складу са законским одредбама.

Паркирање или гаражирање возила рјешавати у оквиру парцеле по норми становање 1 – 1.2ПМ/1 стамбеној јединици; пословање – 10 ПМ /1000 м². Паркирање рјешавати у оквиру урбанистичке парцеле. Уколико то није могуће, важе правила дата у поглављу: Саобраћај – паркирање и Услови за парцелацију.

Материјализација објеката треба да буде у складу са њиховом намјеном, имајући у виду елементе рационалне и брзе градње уз примјену адекватне архитектонске пластике на кубусима једноставних геометријских форми. Према планском документу минималан проценат зеленила у оквиру локације који треба обезбиједити износи 30%.

У односу на прописане смјернице пројектовано је допуњено идејног рјешење. Објекат се налази на дијелу УП 30 и чине га катастарске парцеле бр. 3889/1, 3889/6 и 3889/10 све КО Нови Бар, укупне површине 1275м². Предметној локацији се приступила преко 3889/14 и 3889/12 са сјеверне стране. Према листовима непокрености на овим катастарским парцелама стоји забиљежба службености пролаза за предметне кат.парцеле 3889/10 и 3889/1 КО Нови Бар. **НАПОМЕНА: прије подношења захтјева за добијање Грађевинске дозволе надлежном органу, потребно је и за кат. бр. 3889/6 КО Нови Бар која чини локацију за грађење, прибавити службеност пролаза.**

Објекат је пројектован као комплетно као стамбени, спартности П+5 (6 надземних етажа) и једна подземна етажа. Подземна тежа је пројектована као гаража са укупно 42 паркинг мјеста и то: 20ПМ у нивоу коте пода гараже и 11 мјеста са по два паркинг мјеста у Косом Пит Сингле Систему, што задовољава параметер за паркирање према планском документу. У гаражи и приземљу се предвиђена и мјеста за остављање бицикала. Како пројектант наводи, изградња објекат ће се реализовати у једној фази. Објекат је постављен у односу на задате грађевинске линије дате у графичком прилогу планског документа *Регулација и Нивелација* и текстуално.

На приземној етажи пројектована су 3 једноипособна стана, 3 једноособна стана и једна гарсоњера, док је на пеосталим етажама од првог до петог спрата пројектовано по 3 једноипособна и 4 једноособна стана. Кров објекта је пројектован као раван са падом од 0,5°.

Идејним рјешењем на локацији обезбијеђено је 31,38% зелених површина, док декоративно поплочање износи 16,03%.

На објекту су коришћени савремени и квалитетни материјали. Зидови су пројектовни са демит фасадом у бојама кафена РАЛ 8014, сива РАЛ 9022 и бијела РАЛ 9010, која представља основни тон фасаде и даје објекту свјежину и елеганцију. На фасади се истичу и елементи који доприносе визуелној разноврсности и естетској вриједности: декоративни елементи обложени фино обрађеним каменим плочама, гранитне плоче сиве боје смјештене на терасама објекта, дјелимичне површине обложене декоративном облогом. Спољашња столарија од ПВЦ-а (антрацит боје РАЛ 716) са двоструким стаклом.

Сходно свему предње наведеном, констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним смјерницама, односно са прописаном намјеном, основним урбанистичким параметрима, као и другим урбанистичким параметрима и смјерницама, те да је допуњено идејно рјешење усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 3889/1, 3889/6, 3889/10 КО Нови Бар, које образују дио УП30, зона Ц, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Илино“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 32/09“), Општина Бар, пројектовано од стране „ФЕТХ Студио“ доо Рожаје, овјерено електронским потписом пројектанта дана 23.04.2026.године у 15:23:26 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта - 3.184,77м² (планом прописано 3.187,5м²); индекс изграђености 2,50 (планом прописано 2,50); индекс заузетости 0,42 (планом прописано 0,75); спратност објекта По+П+5 (планом прописано 6 надземних етажа и могућност пројектовања подземних етажа); другим урбанистичким параметрима, смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцима захтјева „Mat Investmetns“ Доо и Матовић Велиду на допуњено идејно рјешење, пројектовано од стране „ФЕТХ Студио“ Доо Рожаје, овјерено електронским потписом пројектанта дана 23.04.2026. године. у 15:23:26 +02'00', за изградњу стамбеног објекта, на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 3889/1, 3889/6 и 3889/10 КО Нови Бар, које образују дио УП 30, зона Ц, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Илино“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр.32/09“), Општина Бар у погледу обликовности и материјализације објеката, као и основних урбанистичких параметара (бруто развијена грађевинска површина, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност објекта, однос према грађевинској линији и колски прилаз објекту).

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

