



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-11586/2
Подгорица, 17.08.2026. године

"CEROVO CASCADE" ДОО

ПОДГОРИЦА
Жељезничка 8

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.08.17
14:08:58 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-11586/2
Подгорица, 17.08.2026. 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 „CEROVO CASCADE“ ДОО Подгорица, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „LINEAR“ ДОО Подгорица, за изградњу објекта мјешовите намјене – стамбено-пословни објекат, на локацији коју чине дијелови УП А7-УП1 и А7-УП2, у зони А, блок 7, које чине кат.парцеле бр. 6122/2 и 6122/8 све КО Нои Бар у захвату планског документа Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 39/13), Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „CEROVO CASCADE“ ДОО Подгорица, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „LINEAR“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 13.08.2026.године у 10:49:28 +02'00' за изградњу објекта мјешовите намјене – стамбено-пословни објекат, на локацији коју чине дијелови УП А7-УП1 и А7-УП2, у зони А, блок 7, које чине кат.парцеле бр. 6122/2 и 6122/8 све КО Нои Бар у захвату планског документа Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 39/13), Општина Бар, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта 11 350,44м² планом задато 9 462,00м², уз увећање од 20% износи 11 354,40 м²); индекс изграђености – 2,84 (планом задато 2,37, уз увећање од 20% износи 2,84); индекс заузетости - 0,40 (планом задато 0,40, уз увећање од 20% износи 0,48); површина под објектом - 1 605,17м² (планом задато 1 595,40м², уз увећање од 20% износи 1 914,48м²) спратност објекта- По+П+8, По+П+6 (планом прописано 3 надземне етаже и могућност пројектовања подземних етажа) виле-депаданси По/С+П планом задато П+4, П+6, уз могућност повећања за двије надземне етаже и изградње подрумске и сутеренске етаже); 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: 05-332/26-11586/1/1 од 13.08.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратио се подносилац захтјева „CEROVO CASCADE“ ДОО Подгорица, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „LINEAR“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 13.08.2026.године у 10:49:28 +02'00' за изградњу објекта мјешовите намјене– стамбено-пословни објекат, на локацији коју чине дијелови УП А7-УП1 и А7-УП2, у зони А, блок 7, које чине кат.парцеле бр. 6122/2 и 6122/8 све КО Нои Бар у захвату планског документа Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Службени лист Црне Горе“-општински прописи број 39/13), Општина Бар.

Чланом 22 став 1 тачка 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 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), 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), 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 06-333/25-11456/6 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине дана 19.11.2025. године и Урбанистичко техничке услове број 06-333/25-14961/7 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине дана 03.03.2026. године и 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:

Планом парцелације предвиђено је обједињавање парцела, али је кроз реализацију могуће и одобравање изградње на више урбанистичких парцела или њихових дјелова. Уколико се одређује локација на дијелу УП за изградњу, реконструкцију или извођење других радова којима се врши промјена у простору, површина локације не може бити мања од 600м². Предметну локацију за грађење чине кат.парцеле бр. 6122/2 и 6122/8 све КО Нови Бар, односно дјелови А7-УП1 и А7-УП2, у зони А, блок 7, у површини од 3 989,00 м².

Сходно планском документу намјена простора предметне УП је дефинисана као површине мјешовите намјене. У оквиру ове намјене предвиђена је изградња стамбених и стамбено-пословних објеката као и објеката за смјештај туриста. Максимални број стамбених јединица за предметну локацију износи 61.

Дефинисани су максимални урбанистички параметри за А7-УП2: максимални индекс заузетости под објектом: 0,40; максимални индекс изграђености 2,50 и максимална спратност П+6. Максимални урбанистички параметри за А7-УП2: максимални индекс заузетости под објектом је 0,40; максимални индекс изграђености: 2,0 и максимална спратност П+4.

Дефинисани индекс заузетости и индекс изграђености могу се увећати за 20% уколико локација обухвата најмање двије власничке парцеле или када је површина локације изнад 1 200м². Такође, спратност (број етажа) се може прилагођавати конкретним програмским захтјевима приликом пројектовања, уз могућност повећања за двије етаже, али се архитектонска поставка мора уклопити у услове регулације и не може се повећавати БРГП објекта. Дозвољена је изградња подрума и сутерена. Подрумска етажа не улази у прорачун дозвољене бруто површине објекта уколико је намијењена за гражни или инсталациони простор.

У обрачун БРГП објекта не улазе прилази, паркинзи, игралишта, отворене терасе и друге поплочане површине, кровови укопаних и полуукопаних гаража који нијесу виши од 1,00м од нулте коте објекта и користе се за неку од наведених намјена.

Регулациона и грађевинска линија (ГЛ) на нивоу блока су дефинисане координатама преломних тачака у графичком прилогу „План нивелације и регулације“. Грађевинска линија у односу на сусједне парцеле је дефинисана нумерички на начин: објекат дужом страном се поставља на одстојању које не може бити мање од 1/3 висине објекта, док се објекат краћом страном поставља на удаљену већем од 4,50м од границе парцеле ако су предвиђени отвори нормалних димензија и парамета. Уколико су предвиђени отвори са високим параметима најмање удаљење од ивице парцеле износи 2,50. Ако су предвиђени мали отвори ради провјетравања хигијенских просторија удаљеност од границе парцеле износи најмање 1,50м. Уколико је предвиђен зид без отвора, дозвољена је изградња до ивице парцеле.

Грађевинске линије испод површине земље могу бити изван утврђених грађевинских линија на земљи и могу се поклапати са границама парцеле – локације, уз искључиву обавезу и одговорност инвеститора да извођење радова и употребом објекта не угрози сусједне објекте и парцеле.

Потребан број паркинг мјеста је потребно обезбиједити у оквиру УП. Број мјеста за паркирање возила одређује се по нормативу 1-1,2ПМ/1 стамбена јединица; 10ПМ на 1000м² површине за пословање.

Минимално 20% УП је потребно планирати као уређену површину. Уколико је кров подземне гараже до 1,00м изнад нивоа терена озелењен и партерно уређен, њен габарит не улази у прорачун процента заузетости парцеле већ се сматра уређеном зеленом површином.

Архитектонско обликовање простора треба да уважава карактеристични амбијент подручја, те да истовремено доприноси стварању слике центра уређеног туристичког града. Кровови објеката могу бити коси, малих нагиба или равни. Колорит објеката је потребно ускладити са пројектованом формом, амбијентом, климатским условима и функцијом.

Увидом у достављено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „LINEAR“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 13.08.2026. године у 10:49:28 +02'00', за изградњу објекта мјешовите намјене – стамбено-пословни објекат, на кат. парц. бр. 6122/2 и 6122/8 све КО Нови Бар, односно на дијелу урбанистичких парцела А7-УП1 и А7-УП2, у зони А, блок 7, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи“, број 39/13), Општина Бар, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта мјешовите намјене – стамбено-пословни објекат, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 11 350,44м² (планом задато 9 462,00м², уз увећање од 20% износи 11 354,40 м²), индекса изграђености 2,84 (планом задато 2,37, уз увећање од 20% износи 2,84) површине под објектом 1 605,17м² (планом задато 1 595,40м², уз увећање од 20% износи 1 914,48м²); индекса заузетости 0,40 (планом задато 0,40, уз увећање од 20% износи 0,48); спратности По+П+8, По+П+6, (планом задато П+4, П+6, уз могућност повећања за двије надземне етаже и изградње подрумске и сутеренске етаже).

У погледу планиране намјене, дистрибуција садржаја је извршена по етажама. У приземљу су планирани пословни простори. На спратовима су смјештене стамбене јединице, пословни апартмани и туристички апартмани. Укупан број стамбених јединица у објекту износи 61. У подземној етажи су смјештени садржаји у функцији гараже и просторије техничких система објекта. Сходно намјени подземне етаже њена површина није узета у обрачун укупне БРГП објекта. Објекат је позициониран у складу са прописаном грађевинском линијом и прописно удаљен од граница сусједних парцела, у складу са смјерницама важећег планског документа.

За потребе рјешавања мирујућег саобраћаја у гаражи су обезбијеђена 94 паркинг мјеста, док је на партеру планирано 28 паркинг мјеста. Укупна број паркинг мјеста износи 122.

Укупна површина под зеленилом износи 1 157,12м² што представља 29% укупне површине локације.

Архитектонски волумен објекта је пројектован са циљем добијања хомогене слике простора и усклађености са планираном намјеном. Фасадни омотач је предвиђен као демит фасада, завршне обраде двокомпонентним акрилним малтером у бијелој, сивој и тамно сивој боји. Осим демита, један дио фасаде је предвиђен са облогом од камена. Кров објекта је раван, непроходан.

Одабрана материјализација и колористичко рјешење усклађено је са карактером непосредног окружења.

Сходно наведеном, а увидом у идејно рјешење 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 „CEROVO CASCADE“ ДОО Подгорица, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „LINEAR“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 13.08.2026.године у 10:49:28 +02'00' за изградњу објекта мјешовите намјене – стамбено-пословни објекат, на локацији коју чине дијелови УП А7-УП1 и А7-УП2, у зони А, блок 7, које чине кат.парцеле бр. 6122/2 и 6122/8 све КО Нови Бар у захвату планског документа Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 39/13), 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

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.06.17
14:09:52 +02'00'