



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-8708/2
Подгорица, 30.06.2026. године

"MAMYS GLOBAL INVEST" ДОО

БАР
Поље 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.



МИНИСТАР
Славен Радуновић

Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-8708/2
Подгорица, 30.06.2026. 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 „MAMYS GLOBAL INVEST“ Доо Бар за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „ZARH“ ДОО Бар, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.06.2026. године у 08:19:42 +02'00', за изградњу стамбено пословног објекта, на локацији коју чини дио УП А2-УП9, зона А, блок 2, коју чине кат.парцеле бр.5836/3, 5836/4, 5836/5 и 5839/1 све КО Нови Бар у захвату Детаљно урбанистичког плана "Тополица IV" ("Службени лист Црне Горе- општински прописи бр.39/13), Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева "MAMYS GLOBAL INVEST" ДОО Бар, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ZARH“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.06.2026. године у 08:19:42 +02'00', за изградњу стамбено-пословног објекта, на катастарским парцелама бр. 5836/3, 5836/4, 5836/5 и 5839/1 КО Нови Бар, које чине дио УП А2- УП9, зона А, блок 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Тополица IV" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 39/13), Општина Бар, укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 6 320,39м² (планом задато 5 267,50м², увећано за 20% износи 6 321,00м²), индекса изграђености 4,20 (планом задато 3,50, увећано за 20% износи 4,20), површине под објектом 592,02м² (планом задато 677,25м², увећано за 20% износи 812,70м²); индекса заузетости 0,39 (планом задато 0,45, увећано за 20% износи 0,54); спратности 2По+П+11 (планом задато 2По+П+9, уз могућност повећања за двије етажe) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и 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).

Образложење

Актом број: 05-332/26-8708/1 од 18.06.2026.године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „MAMYS GLOBAL INVEST“ Доо Бар захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „ZARH“ ДОО Бар, за изградњу стамбено пословног објекта, на локацији коју чини дио УП А2-УП9, зона А, блок 2, коју чине кат.парцеле бр.5836/3, 5836/4, 5836/5 и 5839/1 све КО Нови Бар у захвату Детаљно урбанистичког плана "Тополица IV" ("Службени лист Црне Горе- општински прописи бр.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 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица

и туристичког ризорта, трга, скаера, 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); 2) идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 5 овог закона.

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 ст.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), 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 – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 08-332/23-4532/6 издати дана 06.07.2023. године од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара и измијењено 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:

Сходно графичком прилогу из планског документа *План намјене површина*, предметна локација се налази у оквиру површина мјешовите намјене. На парцелама мјешовите намјене могу се градити: стамбени објекти и стамбено-пословни објекти, тржни и изложбени центри, објекти за смјештај туриста – хотели, угоститељски објекти, пословни објекти и објекти привредних друштава, објекти за управу, културу, школство, здравствену и социјалну заштиту, паркинзи и гараже, објекти инфраструктуре.

Уколико се одређује локација на дијелу урбанистичке парцеле за изградњу, реконструкцију или извођење других радова којима се врше промјене у простору, површина локације не може бити мања од 600m². Идејним рјешењем је предвиђена изградња објекта на дијелу урбанистичке парцеле. Површина локације за грађење је 1 505m².

Индекс заузетости је изграђена површина дефинисана спољашњим мјерама финално обрађених фасадних зидова и стубова у нивоу новог – уређеног терена. Индекс

заузетости је дефинисан као максимални за сваку урбанистичку парцелу и може бити увећан за 20% уколико локација обухвата најмање двије власничке парцеле или када је површина локације изнад 1 200м². Највећи дозвољени индекс заузетости подземне етаже износи 1,00 (100%). Хоризонтални габарит подземне етаже може бити вечи од габарита објекта, али под условом да се његовом изградњом не угрожавају сусједни објекти на парцели. Уколико је кров подземне гараже до 1,00м изнад нивоа терена, озелењен, партерно уређен, њен габарит не улази у прорачун процента заузетости парцеле, већ се сматра уређеном зеленом површином.

Бруто грађевинска површина је збир бруто површина свих надземних етажа објекта. У обрачун бруто грађевинске површине не улазе паркинзи, базени, игралиште, 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. Подрумска етажа не улази у прорачун дозвољене бруто површине објекта уколико је намијењена за гаражни или инсталациони простор. Индекс изграђености је дефинисан као максимални за сваку појединачну локацију и може се увећати за 20% уколико локација обухвата најмање двије власничке парцеле или када је површина локације изнад 1 200м².

На нивоу планског документа максимална висина објекта је десет надземних етажа и двије подземне етаже. Спратност (број етажа) се може прилагођавати конкретним програмским захтјевима приликом пројектовања, уз могућност повећања, изузетно, за двије етаже, али се архитектонска поставка мора уклопити у услове регулације (морају се поштовати грађевинске линије) и не може се повећавати планом дефинисана бруто развијена грађевинска површина.

Паркирање и гаражирање возила се врши у оквиру урбанистичке парцеле у склопу подрумских гаража (у једном или два нивоа), сутеренских гаража, паркирања на плочама изнад сутерена или подрума, дјеловима објекта, спратних гаража, паркирања на неизграђеном дијелу парцеле. Грађевинске линије испод површине земље могу бити изван утврђених грађевинских линија на земљи, могу се поклапати са границама парцеле-локације на којој се гради објекат, уз искључиву обавезу и одговорност инвеститора да извођењем радова и употребом објекта не угрози сусједне објекте и парцеле. Од потребног броја паркинг мјеста за стационирање возила, најмање 40% мора бити ријешено као гаражирање. Број паркинг мјеста који треба остварити на парцели утврђује се по нормативу: становање 1-1,2пм по 1 стамбеној јединици, односно за пословање 10пм на 1000м².

Процент уређених површина мора бити најмање 20%, што за предметну локацију износи 301,80м².

Увидом у измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „2ARH“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.06.2026. године у 08:19:42 +02'00', за изградњу стамбено-пословног објекта, на катастарским парцелама бр. 5836/3, 5836/4, 5836/5 и 5839/1 КО Нови Бар, које чине дио УП А2- УП9, зона А, блок 2, 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 стамбено-пословног објекта, укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 6 320,39м² (планом задато 5 267,50м², увећано за 20% износи 6 321,00м²), индекса изграђености 4,20 (планом задато 3,50, увећано за 20% износи 4,20), површине под објектом 592,02м² (планом задато 677,25м², увећано за 20% износи 812,70м²); индекса заузетости 0,39 (планом задато 0,45, увећано за 20% износи 0,54); спратности 2По+П+11 (планом задато 2По+П+9, уз могућност повећања за двије етаже).

Током даље разраде пројекта, након прибављене сагласности Главног државног архитекте, број 05-332/25-6686/4 од 14.08.2025.године, на идејно рјешење архитектонског пројекта, извршене су одређене измјене порјектованог рјешења које су првенствено

произашле из потребе усаглашавања архитектонског пројекта са Елаборатом заштите од пожара. Предметне измјене односе се на обезбјеђивање противпожарног приступног пута за аутолестве, што је условило корекцију процента остварених зелених површина на парцели. Увидом у достављену документацију измијењеног идејног рјешења констатовано је да су кориговане вриједности и даље у оквиру планом прописаних урбанистичких параметара.

Идејним рјешењем је предвиђена изградња стамбено-пословног објекта. Приземље, први спрат и дио другог спрата су у функцији пословања, док се на осталим етажама предвиђају стамбене јединице. Однос површина стамбеног и пословног дијела објекта је у складу са дозвољеном површином из планског документа.

Објект је прописно удаљен од граница сусједних урбанистичких парцела сходно смјерницама из планског документа, које се односе на грађевинску линију.

Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру двоетажне подземне гараже у оквиру објекта. Обезбјеђено је укупно 69пм, од чега је 55пм намијењено становању, а 13пм пословању. Сходно планираној функцији подземних етажа, њихова површина није узета у обрачун укупне БРГП објекта.

Пројектом је остварено 482,44м² зелених површина, које су обезбјеђене у оквиру партерног уређења и зелених непроходних кровних тераса, на којима је обезбјеђена дубина сулстрата д=40цм.

Сходно наведеном, а увидом у измијењено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објект 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).

Смјерницама за обликовање простора и материјализацију из планског документа дефинисано је сљедеће:

Пројектом је планиран објект јасних пропорција и сведене форме. Објект је инкопориран и обликовно ријешен у зони градње као и облика локације на којој се гради. Објект је подијељен у двије (јужна фасада), односно три вертикалне зоне (сјеверна фасада) како би се разбио континуитет фасаде и тиме разиграла форма и нагласила вертикалност објекта. Завршна обрада фасаде је доминантно у бијелој боји (РАЛ9016) и дијелом у сивој боји (РАЛ9004). Улази у стамбени дио објекта, као и вертикални стубови објекта наглашени су облогама од *HPL* панела у боји дрвета (РАЛ8003). Терасе објекта и кровна атика су такође наглашене у бијелој боји. Фасадна столарија је у боји РАЛ 9005.

Сходно свему наведеном, измијењено идејно рјешење је усаглашено 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 „MAMYS GLOBAL INVEST“ ДОО Бар на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „2ARH“ ДОО Бар, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.06.2026. године у 08:19:42 +02'00' за изградњу стамбено-пословног објекта, на локацији коју чини дио УП А2-УП9, зона А, блок 2, коју чине кат. парцеле бр.5836/3, 5836/4, 5836/5 и 5839/1 све КО Нови Бар у захвату Детаљно урбанистичког плана "Тополица IV" ("Службени лист Црне Горе-општински прописи бр.39/13), Општина Бар, у погледу усаглашености са урбанистичко-техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са 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).

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

УПУТСТВО 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

