



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: 05-332/25-13064/6
Podgorica, 12. 12. 2025. godine

„BRIS INVEST“ DOO

BAR

Dobra voda bb

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: 2025.12.12
14:22:54 +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: 05-332/25-13064/6
Podgorica, 12.12.2025. 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 „Bris Invest“ Doo iz Bara, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Univerzal Rai“ DOO Bar, za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovni objekat, na lokaciji koju čini dio UP A5-UP5, zona blok 5, koje čini kat.parcele br.6277/1 i 6278/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13) Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Bris Invest“ Doo iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Univerzal Rai“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.12.2025.godine u 10:50:22 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovni objekat, na lokaciji koju čini dio UP A5-UP5, zona blok 5, koje čini kat.parcele br.6277/1 i 6278/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13) Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 3.250,28m² nadzemno (planom propisano nadzemno 3.254,00 m² sa uvećanjem od 20%, podzemno ne ulazi u obračun); indeks zauzetosti 0,29 (planom propisano 0,40); spratnost objekata Po+P+5 (planom propisano P+3 uz mogućnost povećanja za dvije etaže (P+5) i projektovanja podrumске etaže) drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-13064/1 od 10.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Bris Invest“ Doo iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Univerzal Rai“ DOO Bar, za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovni objekat, na lokaciji koju čini dio UP A5-UP5, zona blok 5, koje čini kat.parcele br.6277/1 i 6278/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13) Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačka 1 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).

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), 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: 08-332/23-3290/6 izdati dana 06.06.2023. godine od strane Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i dopunjeno 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:

Planskim dokumentom Detaljno-urbanistički plan „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br. 39/13“), Oština Bar, na predmetnoj lokaciji koju čine kat parcele broj 6277/1, 6178/1 KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP A5-UP5, zona A, planirana je mješovita namjena (MN). Neke od propisanih smjernica prema planu i Utu su:

Novi objekti višeporodišnog stanovanja većih gustina se mogu graditi na parcelama namijenjenim za izgradnju objekata višeporodišnog stanovanja velikih gustina i parcelama mješovite namjene. Na navedenim parcelama mogu se graditi i prostori namijenjeni drugim sadržajima koji, ni na koji način, ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja. Objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama i umjesto postojećih objekata.

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena.

Indeks izgrađenosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisani indeks izgrađenosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m². Indeks zauzetosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu.

Definisani indeks zauzetosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m².

Spratnost (broj etaža) se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećanja, izuzetno, za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumski etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garažni ili instalacioni prostor.

Krovove objekata predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijepa, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Procenat zelenih površina mora biti najmanje 20%.

Od potrebnog broja mjesta za stacioniranje vozila, najmanje 40% mora biti riješeno kao garažiranje. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1,00 - (100%). Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: stanovanje 1–1,2 PM po 1 stambenoj jedinici, poslovanje—10 PM na 1000m², ugostiteljstvo 25-30PM na 1000m².

U skladu sa smjernicama iz plana i urbanističko-tehničkim uslovima projektovano je predmetno idejno rješenje. Objekat je planiran kao slobodnostojeći spratnosti Po+P+5, pravilne osnove, sa ravnim neprohodnim krovom. Objekat je pozicioniran na urbanističkoj parceli tako da zadovolji sve udaljenosti od susjednih urbanističkih parcela i u okviru je zadatih građevinskih linija. Orijentacija i oblikovanje objekta je takvo da se dobije što više osunčanja. Prostorna organizacija objekta je planirana u skladu sa zahtjevom investitora, pri tom vodeći računa o urbanističko-tehničkim uslovima kao i usaglašavanju sa okolnim objektima.

Glavni kolski prilaz objektu planiran je sa postojeće ulice, sa jugo-zapadne strane objekta. Planirano je da se sa postojeće ulice pomoću jednosmjerne ulice pristupi na parking na parceli. Mirujući saobraćaj projektovan je kao manji nadzemni parking u okviru parcele sa 7 parking mjesta i podzemnim garažnim parkingom sa 50 parking mjesta. Ostvareni broj parking mjesta odgovara normativima datim planskim dokumentom.

Struktura objekta po etaža planirana je na sljedeći način: na etaži prizemlja predviđeno je osam poslovnih prostora; na etaži prvog sprata predviđeno je pet turističkih apartmana i 3 poslovni apartmana; na etaži drugog sprata predviđeno je šest turističkih apartmana i jedan poslovni apartman; na etaži trećeg sprata imamo tri turistička apartmana i četiri stana (tri jednosobna i jedna garsonjera); na etaži četvrtog sprata projektovano je sedam stanova (dva dvosobna, jedna garsonjera, četiri jednosobna); dok je na etaži petog sprata predviđeno sedam stanova i to dva dvosobna, jedna garsonjera i četiri jednosobna stana. Ukupna broj stambenih jedinica u objektu iznosi 18, što je u skladu sa smjernicama iz plana datim u tebelarnom prikazu za dio A5-UP5 zona A.

Oblikovno objekat je, iako kompaktan, razuđen i isturanjem pojedinih konstruktivnih i fasadnih elemenata dobija interesantan vizuelni efekat različitih planova na fasadi. Korišćenjem materijala i boja takođe se dobio efekat dubine i razigranosti fasada.

Uređenje terena planirano je u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima u pogledu formiranja otvorenih i slobodnih zelenih površina. Ostvareni procenat zelenila na parceli iznosi 30% što je u skladu sa smjernicama iz plana. Kompozicija zelenila je upotpunjena sadnjom žbunastog materijala (niske žbunaste forme i zimzeleno žbunje). Komunikacijama su obezbjeđeni prilazi svim ulazima - izlazima koji međusobno povezuju sadržaje. Predviđeni materijali su dovoljno trajni, otporni na habanje, postojani na atmosferske uticaje i vizuelno zadovoljavajući, stilski ujednačeni i prilagođeni namjeni objekta. Obuhvaćene su sve zelene površine u okviru parcele. Kompozicija zelenila je u skladu sa namjenom objekta kao i savremenim tendencijama u struci. Kao osnovni polazni elementi za organizovanje i uređenje ovog prostora planirani su pješački i kolski saobraćaj, prilazi objektu i uređenje slobodnih površina.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za objekat mješovite namjene-stambeno poslovni objekat Po+P+5, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 6277/1 i 6178/1 KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP A5-UP5, zona A, u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br. 39/13“), Opština Bar, projektovano od strane „UNIVERZAL-RAI“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.12.2025.godine u 10:50:22 +01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 3.250,28m² nadzemno (planom propisano nadzemno 3.254,00 m² sa uvećanjem od 20%, podzemno ne ulazi u obračun); indeks zauzetosti 0,29 (planom propisano 0,40); spratnost objekata Po+P+5 (planom propisano P+3 uz mogućnost povećanja za dvije etaže (P+5) i projektovanja podrumске etaže) drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz idejno rješenje dostavljena je Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija idejnog rješenja izrađena u skladu sa Zakonom o izradnji objekat i važećim propisima i tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara. Izjava ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu i Elaborat parcelacije. Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen prilaz sa katastarske parcele br.6254/1 KO Novi Bar, preko saobraćajnice UP S20, definisane DUP-om.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "Bris Invest" Doo iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Univerzal Rai“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.12.2025.godine u 10:50:22 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovni objekat, na lokaciji koju čini dio UP A5-UP5, zona blok 5, koje čini kat.parcele br.6277/1 i 6278/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13) Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih 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).

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: 2025.12.12
14:24:07 +01'00'