



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: 05-332/25-14170/3
Podgorica, 21.11.2025. godine

KALAMPER DOO

BAR

Tomba bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-14170/3
Podgorica, 21.11.2025. 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 „KALAMPER“ Doo Bar, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Basketing“ Doo Bar za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 5698/2, 5698/7, 5698/8, 5698/9, 5698/36 i 5680/1 KO Novi Bar, koje čine dio UP7, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica Bjeliši – izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, broj 36/16), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „KALAMPER“ Doo Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.11.2025.godine u 12:51:43 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 5698/2, 5698/7, 5698/8, 5698/9, 5698/36 i 5680/1 KO Novi Bar, koje čine dio UP7, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica Bjeliši – izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, broj 36/16), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5 566,74m² (planom zadata BGP 6 275,50m²), indeksa izgrađenosti 3,10 (planom zadato 3,50), površine pod objektom 699,94m² (planom zadato 717,20m²); indeksa zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,40); spratnosti 2Po+P+7 (planom zadato 5-9 nadzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju 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 05-332/25-14170/1 od 07.11.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Kalamper“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 07.11.2025.godine u 08:54:27 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 7, koju čine kat.parcele br.5698/2, 5698/7, 5698/8, 5698/9, 5698/36 i 5680/1 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica- Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/16), 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 građevniskoj 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 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: 06-333/24-5178/7 izdati dana 19.11.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ Bar br. 919-7329/2024 od 09.12.2024.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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:

Shodno Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u zoni A, u okviru površina za stanovanje većih gustina (SV). Na ovim urbanističkim parcelama, koje su formirane na neizgrađenom kao i na izgrađenom zemljištu, planirana je izgradnja stambenih i stambeno-poslovnih objekata. Maksimalni indeks zauzetosti je 0,4, dok je maksimalni indeks izgrađenosti 3,5.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža i za predmetnu lokaciju iznosi 5-9 nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po (ili podzemnih etaža) namijenjenih garažiranju i tehničkim prostorijama. Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaj u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta. Planirana je izgradnja slobodnostojećih objekata. Kota prizemlja za namjenu stanovanja dozvoljena je do 1,0m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Udaljenost objekta od granice susjedne parcele definisana je grafički građevinskom linijom GL na grafičkom prilogu br.6 - Parcelacija, regulacija i nivelacija iz Planskog dokumenta. Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno 5m od granice urbanističke parcele, odnosno regulacione linije RL, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže), osim prema saobraćajnicama.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele prema normativu za stanovanje (kolektivno) 1PM/1 stambena jedinica.

U okviru stambenih objekata učešće zelenila mora biti min.25% površine urbanističke parcele.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BASKETING“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.11.2025.godine u 12:51:43 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 5698/2, 5698/7, 5698/8, 5698/9, 5698/36 i 5680/1 KO Novi Bar, koje čine dio UP7, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica Bjeliši – izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi", broj 36/16), Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5 566,74m² (planom zadata BGP 6 275,50m²), indeksa izgrađenosti 3,10 (planom zadato 3,50), površine pod objektom 699,94m² (planom zadato 717,20m²); indeksa zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,40); spratnosti 2Po+P+7 (planom zadato 5-9 nadzemnih etaža).

Tehničkom dokumentacijom je predviđen stambeni objekat, koji je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti 2Po+P+7. Na svim nadzemnim etažama su planirane stambene jedinice, dok je namjena podzemnih etaža garaža sa ostavama i tehničkim prostorijama. Shodno namjeni podzemnih etaža, njihova površina nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta.

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

Parkiranje je riješeno na nadzemnom parking prostoru i u podzemnoj dvoetažnoj garaži u okviru objekta. Na nadzemnom parking su planirana 23 parking mjesta, dok je u garaži obezbijeđeno 40 parking mjesta, što ukupno iznosi 63 parking mjesta.

Shodno tabelarnom prikazu materijala završne obrade površina partera utvrđeno je da je na lokaciji planirano 456,85m² zelenih površina, odnosno 25,15% od ukupne površine lokacije.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno 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:

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina na savremen način, s obzirom da se radi o gradskom centru uz korišćenje i kombinovanje tradicionalnih materijala i proporcija na savremen način koji će dati karakter svakom objektu u skladu sa njegovom namjenom.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije projektovani objekat svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušava zatečene ambijentalne vrijednosti uže i šire lokacije. Materijalizacija objekta je predviđena kao kontakt fasada na većoj površini objekta, u boji RAL 9010 (bijela). Manja površina fasade je obložena kamenim pločama, u bež-sivoj boji sa svijetlim i tamnijim tonovima. Ograda na balkonima je od čelične konstrukcije rople cinkovane u boji RAL 7016 - antracit. Svi metalni dijelovi ograda su izrađeni od nerđajućeg čelika predviđenog za upotrebu u zonama sa povišenom vlagom u vazduhu. Krov je ravan, neprohodan sa svim potrebnim slojevima.

Shodno svemu navedenom, 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 "KALAMPER" Doo Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.11.2025.godine u 12:51:43 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 5698/2, 5698/7, 5698/8, 5698/9, 5698/36 i 5680/1 KO Novi Bar, koje čine dio UP7, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica Bjeliši – izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi", broj 36/16), 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.

MINISTAR

Slaven Radunović

