



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: 05-332/25-9663/7
Podgorica, 28.11.2025. godine

„HAN CONSTRUCTION“ Doo

Bar

Zeleni Pojas bb Šušanj

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MNISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

VD GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić



Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-9663/7
Podgorica, 28.11.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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 „HAN CONSTRUCTION“ Doo, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARCHISOFT“ Doo Bar, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta 2Po+P+11 na lokaciji koju čine kat.parcele br. 5846/1, 5846/2, 5846/13, 5846/15, 5846/16, 5846/17 i 5847/1 sve KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP B1-UP3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 26/18“), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „HAN CONSTRUCTION“ Doo, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane projektovano od strane „ARCHISOFT“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2025. godine u 10:15:10 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta 2Po+P+11 na lokaciji koju čine kat.parcele br. 5846/1, 5846/2, 5846/13, 5846/15, 5846/16, 5846/17 i 5847/1 sve KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP B1-UP3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 26/18“), Opština Bar, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta – nadzemno 7.271,14m² (planom propisano nadzemno 7.317,87 m² ujedno sa povećanjem od 20%, podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti - 4,17 (planom propisano 3,5 a uz uvećanje 20% 4.2); indeks zauzetosti - 0,35 (planom propisano 0,45); spratnost objekta 2Po+P+11 (planom propisano P+9 i mogućnost povećanja dvije etaže-odnosno P+11); 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 05-332/25-9663/1 od 31.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „HAN CONSTRUCTION“ Doo zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARCHISOFT“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2025.godine u 10:15:10 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta 2Po+P+11 na lokaciji koju čine kat.parcele br. 5846/1, 5846/2, 5846/13, 5846/15, 5846/16, 5846/17 i 5847/1 sve KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP B1-UP3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 26/18“), Opština Bar.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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), 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), 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Urbanističko tehničke uslove, 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:

Planskim dokumentom DUP „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 39/13“), Opština Bar, na predmetnoj lokaciji koju čine kat. parcele br. 5846/1, 5846/2, 5846/13, 5846/15, 5846/16, 5846/17 i 5847/1 KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP B1-UP3, Zona B, blok 1, planirana je namjena stanovanje velikih gustina (SVG).

Novi objekti višeporodičnog stanovanja većih gustina se mogu graditi na parcelama namijenjenim za izgradnju objekata višeporodičnog 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. Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom pravila (površina lokacije, regulacioni pojas i visina objekta) i pokazatelja (indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti). Ukoliko zbog karakteristika stanja, oblikovnih i drugih razloga dolazi do odstupanja, mjerodavni pokazatelj je indeks izgrađenosti.

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.*

Nadalje, plan propisuje: *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 regulacije (moraju se poštovati građevinske linije) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Grafičkim prilogom plana je za sve urbanistike parcele definisana minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, mogu se poklapati sa granicama parcele-lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele. Građevinska linija na nivou urbanističkog bloka, definisana grafički, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi. Građevinska linija, u odnosu na susjedne parcele, definisana numerički (kao odstojanja od granica parcele):

a. građevinska linija na koju se oslanja objekat dužom stranom, na odstojanju koje ne može biti manje od 1/3 visine objekta,

b. građevinska linija na koju se oslanja objekat kraćom stranom (bočnom fasadom):

- do ivice parcele, ako je zid u vidu kalkana bez otvora,

- na najmanjem udaljenju od 1,50m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetravanja higijenskih prostorića,

- na najmanjem udaljenju od 2,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori sa visokim parapetima,

- na udaljenju većem od 4,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta.

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumska etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garažni ili instalacioni prostor. Od potrebnog broja mjesta za stacioniranje vozila, najmanje 40% treba biti rešeno 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 – 1,2PM po 1 stambenoj jedinici i Poslovanje (administracija) 10 PM /1000 m². Procenat zelenih površina mora biti najmanje 20%.

Urbanistička parcela B1-UP3 je površine 5.408,04 m². Ukupna površina katastarskih parcela 5846/1, 5846/2, 5846/13, 5846/15, 5846/16, 5846/17, 5847/1 sve KO Novi Bar, koje formiraju lokaciju za građenje u okviru B1-UP3 iznosi 1.742,35 m². Na osnovu ove površine računati su dozvoljeni i ostvareni urbanistički parametri. Namjena objekta je „stanovanje velikih gustina - SVG“. Objekat je planiran kao slobodnostojeći. Orijentacija i oblikovanje objekta su u velikoj mjeri bili uslovljeni oblikom parcele predmetne lokacije. Kako je u pitanju parcela trougaonog oblika, objekat svojom formom prati sami oblik parcele. Iz toga je i proizašla organizacija objekta u dva krila koja prate granice parcele i koja su povezana centralnim jezgrom sa vertikalnim komunikacijama. Duži krak objekta je postavljen po dužoj strani lokacije za građenje i pruža se u pravcu sjever-jug sa orijentacijom prema zapadu i pogledom na more. Kraći krak je orijentisan prema jugoistoku i udaljen je od granice parcele 1/3 visine objekta, što je minimalna udaljenost prema urbanističko-tehničkim uslovima.

Pozicioniranje objekta u odnosu na susjedne parcele izvršeno je u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Tačnije, sa zapadne strane objekta poštovana je udaljenost objekta od susjedne parcele po grafički definisanoj građevinskoj liniji iz DUP-a koja iznosi 4,5 m od regulacione linije. Sa jugoistočne strane objekta građevinska linija je definisana uslovima iz DUP-a "Topolica IV", tj. minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi trećinu visine objekta jer te fasade objekta sadrže otvore za dnevno osvjjetljenje. Iz toga proizilazi udaljenost građevinske linije $38/3=12,66$ m. Sa sjeverne i sjeveroistočne strane objekta građevinska linija je definisana uslovima iz DUP-a, tj. građevinska linija se nalazi na ivici parcele jer je u pitanju zid u vidu kalkana bez otvora. Korišćenjem materijala i boja takođe se dobio efekat dubine i razigranosti fasada.

Objekat se sastoji iz jedne slobodnostojeće lamele. Ulaz u stambeni dio planiran je sa kraćeg krila odnosno sa jugoistočne strane objekta. Ukupno je planirano 88 jedinica, od toga 45 stanova (6 dvoiposobnih, 11 jednoiposobnih i 28 jednosobnih) i 43 poslovna apartmana (centralne funkcije). S tim u vezi, objekat je projektovan kao stambeno-poslovni.

U tehničkom opisu idejnog rješenja projektant je dao obrazloženje vezano za odnos površina stanovanja i površina centralnih funkcija. Navodi se da je DUP-om „TOPOLICA IV“ propisan maksimalan broj stambenih jedinica za urbanističku parcelu B1-UP3 od 114, a da shodno tome na osnovu proporcionalnog proračuna, na dijelu UP B1-UP3 koja čini lokaciju za građenje je moguće planirati 45 stanova. Nadalje, navodi se da ukoliko bi broj od 45 stanova rasporedili na ukupnu neto površinu koju imaju, indeksom od 4,2 dobili bi stanove koji su preko 100m² svaki, što nije komercijalno za investitora i nije prirodno da u zgradi nema i stanova manjih kvadratura. Kao zaljučak, navode da imajući u vidu da je ovo ministarstvo dalo akt po kome se ne može povećavati broj stambenih jedinica preko onog koji je u DUP-u, pa je investitor odlučio da projektuje 45 stanova koliko je maksimalno dozvoljeno prema proračunu za predmetni dio UP, a da preostala krsna površina objekta bude projektovana u službi poslovnih apartmani, što je u skladu sa namjenom centralne funkcije propisano UT-ima.

Nadalje, projektom je planirano povezivanje kolskih i pješačkih saobraćajnica na lokaciji sa postojećim saobraćajnicama grada i naselja, kao i povezivanje pješačkih internih saobraćajnica na lokaciji sa ulazima i pristupima na parceli u stambeni objekat. Glavni kolski prilaz objektu planiran je sa novog puta sa zapadne strane objekta. U pitanju je planirana saobraćajnica UP S2 prema DUP-u „Topolica IV“ koja se pruža u pravcu sjever-jug. Parceli se pristupa sa kolske i pješačke saobraćajnice. Ulaz u stambeni dio objekta i dio sa poslovnim apartmanima je planiran sa jugoistočne strane. Poslovni prostori u prizemlju imaju pojedinačne ulaze duž zapadne i jugoistočne strane objekta. Pješački prilazi parceli i objektu i komunikacije u sklopu lokacije riješeni su sa pristupnih kolskih i pješačkih saobraćajnica. Oko objekta sa zapadne i jugoistočne strane je planiran i pješački trotoar adekvatne širine. Ostatak terena oko objekta planiran je kao uređena zelena površina. Obzirom da je teren ravan, nema nivelacija poda prizemlja.

Za predmetni objekat planiran je parking prostor u podrumskoj garaži kao i na parteru. Ukupno je planirano 100 parking mjesta. Garaži u podrumskoj etaži -1 pristupa se rampom koja vodi od prizemlja do nivoa -1. Na isti način preko rampe je ostvarena i veza između podrumskih etaža -1 i -2. Smjer kretanja je jasan i rampom se izlazi na saobraćajnicu širine 5,5 m. Sa te glavne saobraćajnice pristupa se svim parking mjestima te je svako parking mjesto i po pristupu i po širinu urađeno prema važećim propisima.

Urbanističko-tehničkim uslovima je propisan minimalni procenat zelenih površina od 20%. Idejnim rješenjem ostvareno je 21% zelenih površina. Kao završni sloj fasade je planirana demit fasada, sa upotrebom ekspaniranog polistirena kao izolatora. (Fasada bavalit RAL 9010). U dijelu objekta u kojem su planirani poslovni prostori i poslovni apartmani, kao završni sloj fasade predviđena je kamena obloga od travertina. (RAL 7035). Projektovan je ravan neprohodan krov. Svi spoljni otvori objekata planirani su u kombinaciji aluminijum – drvo (spolja Al, unutra drvo), sa metalnom konstrukcijom zastakljene sa dvostrukim "izopan" staklom. (RAL 7016).

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 izgradnju stambeno-poslovnog objekta 2Po+P+11, na lokaciji koju čine kat. parcela broj 5846/1, 5846/2, 5846/13, 5846/15, 5846/16, 5846/17 i 5847/1 KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP B1-UP3, Zona B, blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 39/13“). Opština Bar, projektovano od strane „ARHISOFT“ Doo Bar, ovjereno

elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2025.godine u 10:15:10 +01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta--nadzemno 7.271,14m² (planom propisano nadzemno 7.317,87 m² ujedno sa povećanjem od 20%, podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti - 4,17 (planom propisano 3,5 a uz uvećanje 20% 4.2); indeks zauzetosti - 0,35 (planom propisano 0,45); spratnost objekta 2Po+P+11 (planom propisano P+9 i mogućnost povećanja dvije etaže-odnosno P+11); 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 priložen je Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i Izjava geodetske organizacije tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Prilaz predmetnoj lokaciji je obezbijeđen sa sjeverne strane sa kat. parcela 5827 /1 i 5848/1 KO NOVI BAR, upisanih u list nepokretnosti 1154 KO NOVI BAR, svojina Crna Gora 1/1 i raspolaganje Opštine Bar 1/1, po kulturi nekategorisani putevi površine 330 m² i 36 m², koje po DUP-u "Topolica IV" predstavlja dio planirane saobraćajnice UP S2. Sa sjeveroistočne strane sa kat. parcele 5848/2 KO NOVI BAR, upisane u list nepokretnosti 1154 KO Novi Bar, svojina Crna Gora 1/1 i raspolaganje Opština Bar 1/1, po kulturi nekategorisani putevi površine 318 m², koja po DUP-u "Topolica IV" predstavlja dio urbanističke parcele B1-UP3.

Shodno svemu navedenom, dopunjeno 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 „HAN CONSTRUCTION“ Doo, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane projektovano od strane „ARCHISOFT“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2025.godine u 10:15:10 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta 2Po+P+11 na lokaciji koju čine kat.parcele br. 5846/1, 5846/2, 5846/13, 5846/15, 5846/16, 5846/17 i 5847/1 sve KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP B1-UP3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 26/18“), Opština Bar, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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 DIREKTORA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

