



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: 05-332/25-4946/7
Podgorica, 09.12.2025. godine

"IGNIS MONT" DOO Bar

PODGORICA
Ul. Serdara Jola Piletića br.7/8

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-4946/7
Podgorica, 09.12.2025. 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) 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 "IGNIS MONT" DOO Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arh Atelje” Doo Podgorica, za izgradnju poslovno-stambenog objekta, na predmetnoj lokaciji koju čine kat.parcele broj broj 4815/1, 4815/2 i 4814/5 KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP5, zona G, u zahvatu planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Ilino” („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 32/09”), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "IGNIS MONT" DOO Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arh Atelje” Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2025.godine u 09:02:59 +01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta, na predmetnoj lokaciji koju čine kat.parcele broj broj 4815/1, 4815/2 i 4814/5 KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP5, zona G, u zahvatu planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Ilino” („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 32/09”), Opština Bar, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 4.418,91m² (planom propisano max. nadzemno 4.422,60 m², podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti – 4,196 (planom propisano min.-1,50 do max.-4,20); indeks zauzetosti - 0,405 (planom propisano min.-0,40 do max.- 0,75); spratnost objekta Po+P+10 (planom propisano 11 nadzemnih etaža (P+10) i mogućnost projektovanja podrumskih etaža); 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 05-332/25-4946/1 od 09.04.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "IGNIS MONT" DOO Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arh Atelje” Doo Podgorica, za izgradnju poslovno-stambenog objekta, na predmetnoj lokaciji koju čine kat.parcele broj broj 4815/1, 4815/2 i 4814/5 KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP5, zona G, u zahvatu planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Ilino” („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 32/09”), 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 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji

se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

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 dokumentnom DUP „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 32/09“), Opština Bar, na predmetnoj lokaciji koju čine kat.parcele broj 4815/1, 4815/2 i 4815/5, KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP5, zona G, planirana je namjena centralne funkcije-poslovanje sa stanovanjem. Neke od propisanih smjernica iz plana za konkretnu namjenu su:

Planirana namjena je pretežna ali podrazumijeva i postojanje drugih namjena kao što su: višeporodično stanovanje velikih gustina, turističko stanovanje i dr., ukoliko se mogu zadovoljiti propisani urbanistički parametri:

- Optimalna veličina lokacije na kojoj se mogu graditi objekti je 600 m², a širina uličnog fronta oko 30m.

- Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrananosti (Kiz) i indeksom zauzetosti (Si) urbanističke parcele. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti za ovu namjenu se definišu u rasponu Kiz 1.5 - 4.2, a Si 40% - 75%.

- Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1 – 1.2 PM / 1 stambenoj jedinici; trgovina 20-40 PM / 1000 m²; poslovanje – 10 PM / 1000 m².

Izgradnja podruma i suterena je ispod svih objekata dozvoljena, ali nije obaveza. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u proračun dozvoljene bruto površine objekta. Ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima. Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu.

Na osnovu regulacione i granevinske linije prema ulici ili javnoj površini odredit će se položaj i gabariti objekata, unutrašnji kolsko-pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine. Oblik i površine gabarita objekata će se definisati tehničkom dokumentacijom i mogu se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadati urbanistički parametri.

U skladu sa UT-ma i smjernicama iz planskog dokumenta urađeno je predmetno idejno rješenje. Na predmetnoj lokaciji koju čine kat.parcele broj 4815/1, 4815/2 i 4815/5 KO Novi Bar, projektovan je stambeno-poslovni objekat spratnosti Po(G)+P+10. Kolsko-pješački pristup lokaciji je sa lokalnog puta.

U odnosu na građevinsku liniju definisanu koordinatama iz urbanističko-tehničkim uslovima postavljen je predmetni objekat. Dodatan uslov iz plana, koji se odnosi na postavljanje objekta, propisuje da slobodnostojeći stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja. S tim u vezi, projektant je dostavio studiju sijenke. Nadalje, podzemna etaža objekta zauzima veću površinu od gabarita objekta što je omogućeno planskim dokumentom.

U podrumskom dijelu objekta, predviđeno je garažiranje vozila. Zbog plitkog nivoa mora investitor je odlučio da projektuje garažu u jednom nivou, gdje će smjestiti veći dio parking mjesta dok su preostala parking mjesta na parteru planirana u okviru prizemne etaže objekta. Kako plan propisuje, ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, investitor je iskoristio tu mogućnost ploču podzemne garaže parterno uređio i na istoj predvidio 27 parking mjesta. Nadalje, u podzemnoj etaži su projektovana 28 PM, a u istoj je predviđen i prostor za odlaganje bicikala.

Uz idejno rješenje dostavljeno je mišljenje planera, od 02.10.2025.godine, kojim je dato mišljenje da parking mjesta u okviru površina partera na ploči podzemne garaže ne ulaze u obračun BRGP niti u procenat zauzetosti građevinske parcele.

Struktura nadzemnog dijela objekta je projektovana tako da se na I i II spratu nalaze poslovni prostori, dok su na III, IV i V spratu projektovni poslovni apartmeni, u skladu sa namjenom prema planskom dokumentu centralne funkcije. Preostale etaže od VI do X spratu su predviđene za stanovanje. Krov objekta je projektovan kao ravan sa padom krovne ravni 1,5 % i sa svim slojevima za ozelenjvanje istog.

Objekat ima jednostavnu pravougaonu formu, a oblikovno projektant navodi da se upotrebom materijala uklapa u okolni ambijent. Fasade na I i II spratu su predviđene da se rade od strukturalne fasade radi svoje namjene sa termo-izolacionim aluminisjkim profilima i troslojnim staklom. Na gornjim etažama, kako poslovnih apartmana tako i stambenih jedinica, su predviđeni uski prozori i balkonska šiber vrata radi što manje izloženosti visokim temperaturama u ljetnjem periodu.

Centralni dio stepenišnog jezgra u prizemlju je previđen da se oblaže od autohtonim kamenom iz okoline Bara. Preostali elementi sa spoljne strane oblažu se Demit fasadom i završnom oblogom u blagim nijansama „Bavalit“ i to u bijeloj boji RAL 9010 ili svijetlo beže boji RAL 9001.

Slobodan prostor oko objekta je ozelenjen, a predviđene su i mjesta sa odmorištima i klupama za odmor. Pješačke staze unutar parcele i slobodni prostori, rade se od „Behaton“ ploče po RAL karti 7002. Projektant je ozelenio slobodne površine na lokaciji, a preostali dio projektovao „Behaton“ pločama kako je prethodno navedeno, čime se obezbeđuju dodatane zelene površine.

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 poslovno-stambeni objekat, na predmetnoj lokaciji koju čine kat.parcele broj broj 4815/1, 4815/2 i

4814/5 KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP5, zona G, u zahvatu planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 32/09“), Opština Bar, projektovano od strane „Arh Atelje“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2025.godine u 09:02:59 +01'00' , izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 4.418,91m² (planom propisano max. nadzemno 4.422,60 m², podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti – 4,196 (planom propisano min.- 1,50 do max.-4,20); indeks zauzetosti - 0,405 (planom propisano min.-0,40 do max.- 0,75); spratnost objekta Po+P+10 (planom propisano 11 nadzemnih etaža (P+10) i mogućnost projektovanja podrumskih etaža); 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 predmetno idejno rješenje izrađeno u skladu sa planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima i sa tabelarnim prikazom zadatih i ostavarenih urbanističkih parametara, Geotehnički elaborat i Elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

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 „IGNIS MONT“ DOO Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arh Atelje“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2025.godine u 09:02:59 +01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta, na predmetnoj lokaciji koju čine kat.parcele broj broj 4815/1, 4815/2 i 4814/5 KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP5, zona G, u zahvatu planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 32/09“), 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 koljski 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 DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

