



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-13276/4
Подгорица, 29.10.2026. године

Д.О.О. „AVISTA REALITY GROUP“

БАР
Зубачки пут 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.10.29
09:17:12 +01'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-13276/4
Подгорица, 29.10.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26) 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 „Avista Reality Group“ д.о.о. Бар за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране “Intesa Group” д.о.о. Бијело Поље, за изградњу стамбено пословног комплекса објеката (А, Б, Ц и Д), на локацији коју чини УП 1, која се састоји од кат.парцела 4312, 4313, 4314, 4315, 4316, 4317, 4318, 4306 и 4275/1 све КО Нови Бар, у захвату Урбанистичког пројекта „Бјелиши I“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 32/09), Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Мијења се рјешење бр.09-332/22-1974/4 од 05.04.2022.године, издатог од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма и даје се сагласност подносиоцу захтјева „Avista Reality Group“ д.о.о.Бар на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране “Intesa Group” д.о.о.Бијело Поље овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.09.2026. године у 10:59:47 +02’00’, за изградњу стамбено пословног комплекса објеката (А, Б, Ц и Д), на локацији коју чини УП 1, која се састоји од кат.парцела 4312, 4313, 4314, 4315, 4316, 4317, 4318, 4306 и 4275/1 све КО Нови Бар, у захвату Урбанистичког пројекта „Бјелиши I“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 32/09), Општина Бар. На парцели су изграђена два објекта и исти су уписани у катастар непокретности, укупне бруто развијене грађевинске површине 12.883,48 м², док бруто развијена грађевинска површина пројектованог објекта 3 је 6.441,74 м² и објекта 4 је 6.301,38 м². Укупна бруто површина објеката 3 и 4 је 12.743,12 м². Укупна бруто развијена грађевинска површина комплекса је 25.626,6 м² (урбанистичким пројектом 39.744,00 м²), укупна бруто развијена грађевинска површина са подземним етажама које не улазе у обрачун износе 27.506,60 м², индекс изграђености 1,93 (урбанистичким пројектом 3,00), површине под објектима 2.160,00 м² (урбанистичким пројектом задато 6.140,6 м²), индекс заузетости 0,16 (урбанистичким пројектом 0,70), спратности По+П+10+Пк, (урбанистичким пројектом до П+10+Пк, уз могућност пројектовања подземне етаже).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-13276/1 од 17.09.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се подносилац „Avista Reality Group“ д.о.о.Бар захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране “Intesa Group” д.о.о.Бијело Поље, за изградњу стамбено пословног комплекса објеката (А, Б, Ц и Д), на локацији коју чини УП 1, која се састоји од кат.парцела

4312, 4313, 4314, 4315, 4316, 4317, 4318, 4306 и 4275/1 све КО Нови Бар, у захвату Урбанистичког пројекта „Бјелиши I“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 32/09), Општина Бар.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, 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).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утађује 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 став 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, 160/25 и 114/26), 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.

Уз захтјев, именовани су доставили овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 10-7168/1-09 издате од стране Министарства уређења простора и заштите животне средине; Пријаву грађења објекта бр. 071/4-1146/1 од 26.02.2020.године; Записник о инспекцијском прегледу бр.071-1-БР-554 од 09.10.2020.године; Пријаву грађења објекта бр. 121-745/23-2990/1 од 07.04.2023. године; Записник о инспекцијском прегледу бр.121-4-БР-153 од 14.06.2023.године; Пријаву грађења објекта бр. 121-745/23-7819/1 од 09.10.2023. године; Записник о инспекцијском прегледу бр.121-4-БР-294 од 31.10.2023. године 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 из сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Детаљног - урбанистичког плана „Циглана“(„Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 32/09), општина Бар, планирана намјена унутар предметне локације је мјешовита намјена: становање и пословање.

Цијела зона урбанистичког комплекса дефинисана је као једна урбанистичка парцела, са намјеном мјешовита намјена у оквиру које је планиран стамбени комплекс са пратећим садржајима и хотелско пословни комплекс.

Групација се састоји од:

- Стамбеног комплекса намијењеног за вишепородично становање;
- Хотелско-пословног комплекса;
- СПА и „Wellness“ центра;
- Универзалног објекта у оквиру кога се налазе, биоскопска сала, кафе-ресторан и дискотека;
- Подземне гараже на три нивоа.

У зонама стамбених и пословних садржаја, садржаја спорта и рекреације, као и на саобраћајним површинама, планирају се зелене површине и линеарно зеленило сагласно смјерницама датим кроз план Пејзажног уређења.

Читав простор у захвату овог плана обухваћен је једном урбанистичком парцелом. Саобраћајница која дијели урбанистичку парцелу на два дијела /а и б/ је јавног карактера.

Саобраћајница којом се приступа улазима у гаражу је интерног типа, са контролом улаза.

Основ за парцелацију простора је урбанистичко рјешење стамбеног комплекса, са централним садржајима стамбеног блока, и зависно од потреба инвеститора, могућношћу фазне градње на локацијама а и б за које је планом обезбијеђена директна приступачност са колске комуникације.

Регулациона линија је дефинисана котама у односу на осовину јавне градске саобраћајнице, чије су координате приказане у графичком прилогу 8.

Регулациона линија је граница између јавног и приватног у смислу коришћења.

Грађевинска линија утврђује се овим планом у односу на регулациону линију, а представља линију до које је дозвољено градити објекат. На овај начин је умјесто линије на коју се смјештају објекти својим уличним фасадама, дефинисана зона градње у којој је дозвољено смјештање планираних објеката.

Грађевинске линије су дате у односу на осовину саобраћајнице и у односу на границу парцеле.

Висинска регулација дефинисана је означеном максималном спратношћу од П+10+Пк гдје се један ниво рачуна у просјечној вриједности од цца 3.0 м за етаже изнад приземља, односно 4.0 м за етаже у приземљу уколико се у њима планира пословни садржај. Дозвољава се и мања висина.

Надземне етаже могу бити приземље, спратови и поткровље, а подземне сутерен и подрум.

Приземље је прва етажа са висином пода једнаком или вишом од околног уређеног терена.

Спрат је свака етажа између приземља и поткровља/крова.

Услови за несметано кретање инвалидних лица

Приликом пројектовања и извођења објеката потребно је сваком објекту обезбиједити приступ који могу да користе лица са ограниченим могућностима кретања. У ту сврху, свуда уз степенишне просторе пројектовати и одговарајуће рампе.

Нивелације свих пјешачких стаза и пролаза радити такође у складу са важећим прописима о кретању инвалидних лица.

На УП 1, објекти су планирани на двије локације, које су у зависности од захтјева инвеститора могу реализовати појединачно или као цјелине:

Цјелина А: стамбени блок, спа и „wellness“ центар, објекат са пратећим садржајима;

Цјелина Б: пословно хотелски комплекс.

Читав простор у захвату предметног плана обухваћен је једном урбанистичком парцелом.

Зависно од потреба инвеститора, могућношћу фазне градње на локацијама а и б за које је планом обезбијеђена директна приступачност са колсе комуникације.

Облик и површина објекта могу се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују планом стриктно задате:

- грађевинске линије;
- максимална спратност;
- максимална површина под објектом, односно објектима на парцели;
- максимална бруто развијена површина објекта, односно објеката;
- важећи прописи из грађевинске регулативе.

Обликовање и уређење простора

- обликовање простора мора бити усклађено са намјеном и садржајем планираних објеката;
- ликовно и обликовно рјешење грађевинских структура мора да слиједи климатске и амбијенталне карактеристике града;
- обраду фасада објеката радити од одговарајућих материјала квалитетних техничких карактеристика, који гарантује адекватну заштиту ентеријера објекта;
- пројектним рјешењима могуће је предвидјети равне, као и озелењене равне кровове, чиме ће се омогућити не само естетска категорија објекта, већ и термичка изолација унутрашњег простора;
- на фасадама објеката предвидјети обраду фасаде са детаљима камене облоге карактеристичне за поднебље и амбијент. Камен увијек користити уз омалтерисане дјелове и тремове, столарију или друге дрвене елементе.
- обрада површина партера простора у оквиру парцела, као и јавних простора мора одговарати својој намјени.
- просторе између зграда планирати максимално озелењене, како би се омогућила пријатна шетња пјешачким стазама кроз насеље.

Уз предметно идејно рјешење инвеститор је у склопу документације доставио и:

- Пријаву грађења (образац 5) број 071/4-1146/1 од 26.02.2020. године, за изградњу стамбено – пословне зграде, фаза I;
- Записник о инспекцијском прегледу број: 071-1-БР-554 од 09.10.2020. године, којим је констатовано да је документација достављена од стране инвеститора уз пријаву грађења број 071/4-1146/1 од 26.02.2020. године, у складу са чланом 91 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Сл. лист ЦГ, бр. 64/17, 44/18, 63/18 и 11/19“), те да је исти испунио услов грађења односно да се пријава грађења прихвата;
- Пријаву грађења (образац 5) број 121-745/23-2990/1 од 07.04.2023. године, за изградњу стамбено – пословног објекта, фаза II – зграда Б;
- Записник о инспекцијском прегледу број: 121-4-БР-153 од 14.06.2023. године, којим је констатовано да је документација достављена од стране инвеститора уз пријаву грађења број 121-745/23-2990/1 од 07.04.2023. године, у складу са чланом 91 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Сл. Лист ЦГ, бр. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 и 82/20“), те да је испуњен услов грађења;
- Пријаву грађења (образац 5) број 121-745/23-7819/1 од 09.10.2023. године, за изградњу стамбено – пословног објекта, фаза III – зграда Ц;
- Записник о инспекцијском прегледу број: 121-4-БР-294 од 31.10.2023. године, којим је констатовано да је документација достављена од стране инвеститора уз пријаву грађења број 121-745/23-7819/1 од 09.10.2023. године, у складу са чланом 91 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Сл. Лист ЦГ, бр. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 и 82/20“), те да је испуњен услов грађења.

На предметној локацији, у оквиру урбанистичке парцеле УП 1, формиран је комплекс који чине објекти А, Б, Ц и Д. Изградња комплекса реализује се фазно.

Објекат Ц је у изградњи. Објекти Ц и Д даље се пројектују и реализују као једна обједињена фаза Ц/Д, при чему задржавају своје ознаке Ц и Д као засебни објекти унутар комплекса. Објекти Ц и Д су у цјелости стамбене намјене.

У предметној фази Ц/Д нису предвиђени пословни простори.

Спратност планираних објеката је подрум, приземље, 10 спратова и поткровље. У оквиру подрумске етаже планирани су сервисни, технички и помоћни простори у функцији стамбених објеката, у складу са графичким прилозима.

Приземље и етаже изнад приземља објеката Ц и Д организоване су у функцији становања и заједничких садржаја. Број и структура стамбених јединица на осталим етажама дефинишу се графичким прилозима пројекта.

У захвату плана на УП 1 реализација стамбено-пословног комплекса одвија се фазно, у складу са статусом изградње и техничком документацијом.

Фаза А је завршена у цјелости, објекат А је изведен и евидентиран у катастру непокретности.

Фаза Б је завршена у цјелости, објекат Б је изведен и евидентиран у катастру непокретности.

Објекти Ц и Д чине једну обједињену фазу Ц/Д. Објекат Ц је у изградњи, док се објекат Д пројектно, функционално и кроз уређење припадајућег терена обрађује заједно са објектом Ц као јединствена фаза реализације.

У графичкој документацији и ситуационом рјешењу објекти задржавају ознаке Ц и Д, док се заједнички елементи фазе - интерни приступи, саобраћај, паркинг, пјешачке комуникације, инфраструктура и уређење терена - рјешавају као цјелина.

Урбанистичким пројектом у захвату наведеног плана планирана је саобраћајница која урбанистичку парцелу УП 1 дијели на двије цјелине а и б.

Идејним рјешењем саобраћајница је усклађена са геодетском подлогом и саобраћајним рјешењем у складу са одлуком Предсједника Општине бр. 01-018/22-621/1 од 28.02.2022. године, која је саставни дио идејног рјешења.

Задате грађевинске линије, дате урбанистичко-техничким условима, испоштоване су тако да су објекти лоцирани унутар или до задатих грађевинских линија.

Паркирање је планирано у оквиру урбанистичке парцеле УП 1. Паркинг простор за објекте Ц и Д третира се заједнички у оквиру обједињене фазе Ц/Д и функционално је повезан са интерним колским и пјешачким комуникацијама.

Потребан број паркинг мјеста обезбјеђује се у складу са важећим урбанистичко-техничким условима и нормативима, према броју и намјени стамбених јединица.

Паркинг мјеста организују се као отворена паркинг мјеста на уређеном терену, а дијелом и на паркинг платформама које су у функцији отвореног паркинг простора, у складу са графичким прилозима.

Паркинг мјеста морају имати несметан приступ са интерне саобраћајнице, одговарајуће манипулативне површине и јасно обиљежавање. У оквиру паркинг простора обезбјеђује се прописани број приступачних паркинг мјеста за лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом, која се повезују са улазима у објекте приступачним пјешачким комуникацијама.

Потребе за паркирањем утврђене су за централне градске активности, док су за остале облике коришћења простора предложене нормативне вредности.

Читав комплекс који се реализује у три фазе има укупно 312 стамбених јединица и 1072 м² пословног простора и то у фази 1: 76 стамбених јединица и 375,52 м² пословног простора, исто толико је предвиђено и у фази 2. У згради број 3 која је у изградњи је пројектовано 76 стамбених јединица и 375,52 м² пословног простора, док је у згради број 4, која је пројектом предвиђена да се реализује у склопу фазе 3 предвиђено 84 стамбене јединице.

Према планском документу за стамбени дио је потребно обезбиједити 312 паркинг мјеста док је за пословање потребно 11 паркинг мјеста што је укупно 323 паркинг мјеста.

Пројектом је предвиђено 329 паркинг мјеста.

Конструктивна концепција објекта базирана је на бетонским платнима ослоњеним на армирано-бетонску темељну плочу као примарним конструктивним елементима.

Сви спољашњи зидови су дебљине 20 цм, док су унутрашњи зидови д=20 цм и д=12 цм.

Предвиђено је уређење цјелокупног околиша око објеката у оквиру парцеле. Све пјешачке површине и приступи око улаза попличавају се гранитним плочама, док се слободне површине уз улазни пут озелењавају ниским, претежно аутохтоним зеленилом.

Пројектом је предвиђен проценат озелењавања од 28%, док је планским документом дефинисано 20%.

Уређење терена фазе Ц/Д обухвата и заједничке колске и пјешачке комуникације, паркинг површине, приступачна паркинг мјеста, манипулативне површине, зелене површине и инфраструктурне зоне.

Сходно пројектованом рјешењу, парцела ће бити ограђена металном оградом са бетонским стубовима са бочних страна према сусједним катастарским парцелама, док са предње и задње стране остаје отворен простор према саобраћајницама.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцима захтјева „Avista Reality Group“ д.о.о. Бар на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Intesa Group“ д.о.о. Бијело Поље овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.09.2026. године у 10:59:47 +02'00', за изградњу стамбено пословног комплекса објеката (А, Б, Ц и Д), на локацији коју чини УП 1, која се састоји од кат.парцела 4312, 4313, 4314, 4315, 4316, 4317, 4318, 4306 и 4275/1 све КО Нови Бар, у захвату Урбанистичког пројекта „Бјелиши I“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 32/09), Општина Бар.

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

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе, у року од 20 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2026.10.29
09:18:03 +01'00'