



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-9090/4
Подгорица, 08.09.2026. године

"AXIS CONSTRUCTION" ДОО И „2. ДЕЦЕМБАР“ ДОО

БАР
Владимира Роловића Ф-2;
Београдска 2

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-9090/4
Подгорица, 08.09.2026. 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 и 160/25) 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 „Axis Construction“ ДОО Бар и „2.Decembar“ ДОО Бар, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Barh Studio“ ДОО Бар, за изградњу објекта колективног становања са пословањем на катастарским парцелама број 5858/1, 5867/1 и 5867/3 КО Нови Бар, које чине УП 6, зона Б, блок 2, у захвату планског документа Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 39/13), Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцима захтјева „Axis Construction“ ДОО Бар и „2.Decembar“ ДОО Бар, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Barh Studio“ ДОО Бар овјерено електронским потписом пројектанта дана 23.06.2026. године у 09:34:19 +02:00 за изградњу објекта колективног становања са пословањем на катастарским парцелама број 5858/1, 5867/1 и 5867/3 КО Нови Бар, које чине УП 6, зона Б, блок 2, у захвату планског документа Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 39/13), Општина Бар, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 2999,71м² (планом задато 3 001,45м²), индекса изграђености 1,79 (планом задато 1,50, уз повећање од 20% износи 1,80), површине под објектом 490,12м² (планом задато 800,38м²); индекса заузетости 0,29 (планом задато 0,40, уз увећање од 20% износи 0,48); спратности По+П+5, (планом задато П+3, уз могућност увећања за 2 етаже и уз могућност изградње подрумске и сутеренске етаже) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Актом број: 05-332/26-9090/1 од 25.06.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратили су се подносиоци захтјева „Axis Construction“ ДОО Бар и „2.Decembar“ ДОО Бар, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Barh Studio“ ДОО Бар за изградњу објекта колективног становања са пословањем на катастарским парцелама број 5858/1, 5867/1 и 5867/3 КО Нови Бар, које чине УП 6, зона Б, блок 2, у захвату планског документа Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 39/13), Општина Бар.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) 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 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује 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), 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 032-07-352/14-463 издате од стране Секретаријата за уређење простора, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине Општине Бар дана 24.11.2014. године и 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 следећих разлога:

Сходно важећем планском документу намјена простора предметне УП је дефинисана као становање великих густина. Нови објекти вишепородичног становања већих густина се могу градити на парцелама намијењеним за изградњу објеката вишепородичног становања великих густина и парцелама мјешовите намјене. На наведеним парцелама могу се градити и простори намијењеним другим садржајима који ни на који начин не ометају основну намјену и који служе свакодневним потребама становника подручја. На парцелама са овом намјеном могу се градити стамбени и стамбено-пословни објекти, пословни објекти, објекти за смјештај туриста – хотели.

Дефинисани су максимални урбанистички параметри: индекс заузетости земљишта: 0,40; индекс изграђености: 1,50 и максимална спратност П+3, уз могућност изградње подрума и сутерена. Дефинисани индекси заузетости и изграђености могу се увећати за 20% уколико локација обухвата најмање двије власничке парцеле или када је површина локације изнад 1 200м². Спратност, односно број етажа, може се прилагођавати конкретним програмским захтјевима приликом пројектовања, уз могућност повећања за двије етаже али се архитектонска поставка мора уклопити у услове регулације и не може се повећавати планом дефинисана БРГП. Подрумска етажа не улази у прорачун дозвољене бруто површине објекта уколико је намијењена за гаражни или инсталациони простор.

Грађевинска линија је дефинисана у графичком прилогу из планског документа „План нивелације и регулације“. Хоризонтални габарит подземне етаже може бити већи од габарита објекта под условом да се њеном изградњом не угрожавају сусједни објекти.

Потребан број паркинг мјеста је потребно обезбиједити у оквиру УП. Број мјеста за паркирање возила одређује се по принципу 1-1,2 паркинг мјеста на 1 стамбену јединицу и 10 паркинг мјеста на 1000м² површине за пословање.

Минимално 20% УП је потребно уредити као зелену површину. Уколико је кров подземне гараже до 1,00м изнад нивоа терена, озелењен и партерно уређен, њен габарит не улази у прорачун процента заузетости парцеле, већ се сматра уређеном зеленом површином.

Смјерницама за обликовање и материјализацију дефинисано је следеће: рјешење грађевинских структура у обликовном и ликовном погледу мора да одговори климатским карактеристикама подручја. У пројектовању објекта користити савремене и традиционалне материјале, водећи рачуна о усаглашености ликовног израза и амбијента. Кровове објеката предвидјети као косе, малих нагиба, са покривачем од цријепа, или равне, са свим потребним слојевима изолације.

Увидом у достављену допуну идејног рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „BARH STUDIO“ Доо, овјерено електронским потписом пројектанта дана 23.06.2026. године у 09:34:19 +02'00', за изградњу објекта објекта колективног становања са пословањем, на кат. парцелама бр. 5858/1, 5867/1 и 5867/3 све КО Нови Бар, које чине УП6 и дио УП8, у зони Б, блок 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи“, број 39/13), Општина Бар, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта колективног становања са пословањем, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 2 999,71м² (планом задато 3 001,45м²), индекса изграђености 1,79 (планом задато 1,50, уз повећање од 20% износи 1,80), површине под објектом 490,12м² (планом задато 800,38м²); индекса заузетости 0,29 (планом задато 0,40, уз увећање од 20% износи 0,48); спратности По+П+5, (планом задато П+3, уз могућност увећања за 2 етаже и уз могућност изградње подрумске и сутеренске етаже).

У погледу планиране намјене, дистрибуција садржаја је извршена по етажама. Надземне етаже намијењене су становању и пословању, док је у подземној етажи смјештен садржај у функцији гараже и просторије техничких система објекта. У објекту је планирано 18 стамбених јединица и 24 пословна апартмана. Објекат је позициониран у складу са прописаном грађевинском линијом и прописно удаљен од граница сусједних парцела, у складу са смјерницама важећег планског документа.

Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру објекта, у подземној гаражи (24 паркинг мјеста) и на урбанистичкој парцели на површинском паркингу (20 паркинг мјеста). Обезбијеђена су укупно 44 паркинг мјеста, чиме је испуњен норматив дефинисан планским документом.

Укупна површина под зеленилом износи 382,17м² што представља 23% укупне површине локације.

У обликовном смислу, габарит и волумен објекта су једноставни и јасно дефинисани. Обликовање фасада заснива се на складном односу пуних и отворених површина, уз примјену одговарајућих материјала и боја. Фасадни отвори су распоређени у складу са функционалном организацијом простора и архитектонским концептом. Колорит објекта је усклађен са обликовањем и карактером непосредног окружења.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности поднописицима захтјева „Axis Construction“ Доо Бар и „2.Decembar“ Доо Бар, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране

„Barh Studio“ ДОО Бар овјерено електронским потписом пројектанта дана 23.06.2026. године у 09:34:19 +02'00' за изградњу објекта колективног становања са пословањем на катастарским парцелама број 5858/1, 5867/1 и 5867/3, КО Нови Бар, које чине УП 6, зона Б, блок 2, у захвату планског документа Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 39/13), Општина Бар, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичких параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

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

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

