



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Broj: 05-332/26-2919/2
Podgorica, 27.03.2026. godine

MEB DOO

BAR

Čeluga bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Sloven Radunović



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/26-2919/2
Podgorica, 27.03.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 15, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25, 92/25 i 160/25) 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 „MEB” Doo Bar, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „2 Arh” Doo Bar, za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini UP9, blok 2, koju čini kat.parcela br.1880/1 KO Polje, u zahvatu u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Gornja Čeluga” (“Službeni list CG-opštinski propisi br.39/14), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva “MEB” DOO, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „2ARH” DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.03.2026.godine u 16:30:06 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog, na kat. parc. br. 1880/1 KO Polje, odnosno na UP2, u bloku 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Gornja Čeluga” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 39/14), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 037,47m² (planom zadato 3 080,00m²), indeksa izgrađenosti 2,47 (planom zadato 2,50), površine pod objektom 440,09m² (planom zadato 616,00m²); indeksa zauzetosti 0,36 (planom zadato 0,50); spratnosti Po+P+6 (planom zadato P+6 – uz mogućnost izgradnje podzemne etaže) - 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 05-332/26-2919/1 od 04.03.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „MEB” Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „2 Arh” Doo Bar, za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini UP9, blok 2, koju čini kat.parcela br.1880/1 KO Polje, u zahvatu u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Gornja Čeluga” (“Službeni list CG-opštinski propisi br.39/14), Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25, 92/25 i 160/25) 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), 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, 92/25 i 160/25), 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 15 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) utvrđeno je da je za izradu idejnog arhitektonskog rješenja za javne objekte za potrebe državnih organa i lokalne samouprave koji su u državnoj svojini raspisuje se javni konkurs, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Izuzetno od stava 1 ovog člana, javni konkurs nije obavezan za objekte koji se finansiraju u cjelosti ili djelimično iz donacija ili kredita međunarodnih finansijskih institucija ili sredstava drugih država kroz projekte međunarodne saradnje i pomoći, kao i rekonstrukciju, dogradnju ili nadogradnju objekata.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-9934/9-2022 izdati dana 24.01.2023. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 03.04.2023.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i izmijenjeno 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 grafičkom prilogu iz planskog dokumenta – *Plan namjene površina*, predmetna lokacija se nalazi na površinama za centralne djelatnosti (CD), u urbanističkom bloku 2. Na ovim površinama je dozvoljena izgradnja poslovnih i komercijalnih objekata, zatim ugostiteljskih objekata, trgovačkih centara, objekata za smještaj. Planirani su, takođe, stambeni objekti sa djelatnostima i bez njih, manji proizvodni pogoni, servisi,...

Urbanistički parametri za sadržaje centralnih djelatnosti su: indeks izgrađenosti do 2,50, indeks zauzetosti do 0,5, najveća spratnosti P+6 (sedam nadzemnih etaža). Dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže u funkciji garaže objekta.

Otvaranje prozora stambenih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko je udaljenost od bočne granice parcele najmanje 4,00m za centralne djelatnosti. Udaljenost objekta od granice parcele je 1/4h objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/poslovnim prostorijama, ali ne manje od 4,00m, odnosno 1/8h objekta u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama, ali ne manje od 3,00m. Dalje, građevinski elementi na nivou prizemlja poslovnih i stambenih objekata koji imaju lokale u prizemlju, mogu preći građevinsku liniju prema uslovima definisanim predmetnim planskim dokumentom. Građevinski elementi (erkeri, balkoni, nadstrešnice i sl.) mogu preći građevinsku liniju (prema regulacionoj) najviše

1,00m, na najviše 50% površine ulične fasade. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, mogu se poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele, uz obaveznu saglasnost susjeda.

Potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa normativom: 15PM/1000m² površine za poslovanje i 8PM/1000m² stambene površine. Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli iznosi 20%.

U oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni i proizvodni, tako i stambeni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjem. Obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala.

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „2ARH“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.03.2026.godine u 16:30:06 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog, na kat. parc. br. 1880/1 KO Polje, odnosno na UP2, u bloku 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Čeluga" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 39/14), Opština Bar, konstatovano je da je izmijenjenim idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 037,47m² (planom zadato 3 080,00m²), indeksa izgrađenosti 2,47 (planom zadato 2,50), površine pod objektom 440,09m² (planom zadato 616,00m²); indeksa zauzetosti 0,36 (planom zadato 0,50); spratnosti Po+P+6 (planom zadato P+6 – uz mogućnost izgradnje podzemne etaže).

Izmjene predmetnog rješenja u odnosu na rješenje na koje je data saglasnost Glavnog državnog arhitekta rješenjem broj: 09-332/23-2995/10 od 28.07.2023.godine, odnose se na saobraćajno rješenje i funkcionalnu organizaciju prizemlja objekta. S tim u vezi, došlo je do promjene ostvarenog broja parking mjesta, odnosa površina za poslovanje i stanovanje u prizemlju, kao i izmjena u oblikovnom smislu.

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovan je stambeno-poslovni objekat. U dijelu prizemlja je predviđeno poslovanje, dio prizemlja je predviđen za parking prostor, dok je ostali dio etaže u funkciji stanovanja. Na spratovima su takođe planirane stambene jedinice. Podrumska etaža je u funkciji garaže i tehničke prostorije. Shodno namjeni garaže njena površina nije uzeta u obračun ukupne bruto površine objekta. Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama shodno smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinsku liniju. Parkiranje je obezbijeđeno u podzemnoj garaži u okviru objekta (16PM) i na nadzemnom parking (7PM), što čini ukupno 23PM. Na lokaciji je obezbijeđeno 306,53m² zelenih površina, što čini 24,88% od ukupne površine lokacije.

Fasadni zidovi objekta su obloženi dijelom demit fasadom u dominantnoj boji RAL9016 i dijelom klinker opekam. Krov objekta je planiran kao viševodni, planiranog nagiba za ovo područje. Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije projektovani objekat je u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata.

Shodno navedenom, a uvidom u izmijenjeno 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 građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), kao i 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 „MEB“ Doo Bar, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „2 Arh“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom

projektanta dana 03.03.2026.godine u 16:30:06 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini UP9, blok 2, koju čini kat.parcela br.1880/1 KO Polje, u zahvatu u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Čeluga" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.39/14), 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.

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

Mirjana Đurišić

