



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број : 05-332/25-15283/5
Подгорица, 28.04.2026. године

VENTURA PARTNERS DOO
VOLVOX MATERIALS AND CONSTRUCTION DOO

ПОДГОРИЦА
Ул. Цетињски пут 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР
Славен Радуновић



Сагласна:

**ВД ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број : 05-332/25-15283/5
Подгорица, 28.04.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) 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 „Ventura partners“ Доо Подгорица и „Volvox materials and construction“ Доо Подгорица, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Архиформа“ Доо Подгорица, за изградњу објекта централне функције са комплементарном намјеном становања великих густина на дијелу УП 1, зона А, коју чине кат.парцеле бр.4733/1, 4813/1 и 4814/6 све КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичкиг плана „Илино“ („сл. лист ЦГ-општински прописи, бр. 32/09), Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцима захтјева „Ventura partners“ Доо Подгорица и „Volvox materials and construction“ Доо Подгорица, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Архиформа“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 23.04.2026.године у 10:05:29 +02'00', за изградњу објекта централне функције са комплементарном намјеном становања великих густина на дијелу УП 1, зона А, коју чине кат.парцеле бр.4733/1, 4813/1 и 4814/6 све КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичкиг плана „Илино“ („сл. лист ЦГ-општински прописи, бр. 32/09), Општина Бар, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта - 8.587,78м² (планом прописано 8.597,40м²); индекс изграђености 4,19 (планом прописано 4,20); индекс заузетости 0,39 (планом прописано 0,40); спратност објекта 2Г+П+10 (планом прописано П+10 и могућност пројектовања подземних етажа); другим урбанистичким параметрима, смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Образложење

Актом број 05-332/25-15283/1 од 05.12.2025.године, Директорату Главног државног архитектуре овог Министарства, обратили су се „Ventura partners“ Доо Подгорица и „Volvox materials and construction“ Доо Подгорица, захтјевом за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Архиформа“ Доо Подгорица, за изградњу објекта централне функције са комплементарном намјеном становања великих густина на дијелу УП 1, зона А, коју чине кат.парцеле бр.4733/1, 4813/1 и 4814/6 све КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичкиг плана „Илино“ („сл. лист ЦГ-општински прописи, бр. 32/09), Општина Бар.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитектуре а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² 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 и 92/25), 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 ст.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 и 92/25), 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.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 08-332/23-6856/6-2023 издати дана 13.02.2024.године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; изјаву геодетске лиценцирахе организације и допуњено 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 са сљедећих разлога:

Планским документом Детаљни урбанистички план „Илино“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 32/09“), Општина Бар, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 4733/1, 4813/1 и 4814/6 КО Нови Бар, које образују дио УП 1, зона Аа, предвиђена је намјена централне функције са комплементарном намјеном становање великих густина.

Оптимална класификација централних функција у складу са системом насеља у Општини је следећа: удружења грађана и невладине организације, здравство и социјална заштита, политичке странке и друге организације, Управа, пошта, банка и слично вјерске заједнице саобраћајне услуге, трговина и угоститељство, комерцијалне и друге услуге, спорт, рекреација, забава и одмор, трговина и угоститељство, просвјета (образовање, школство), култура, умјетност и техничка култура. Планирана намјена је претежна али подразумијева и постојање других намјена као што су: вишепородично становање великих густина, туристичко становање и др, уколико се могу задовољити прописани урбанистички

параметри. Претежна намјена подразумјева више од половине укупне БГП планираних објеката.

Планирана спратност и габарити нових објеката су условљени индексом изгранености (Киз) и индексом заузетости (Си) урбанистичке парцеле. Индекси изграђености и заузетости за ову намјену се дефинишу у распону Киз 1.5 - 4.2, а Си 40% - 75%. Паркирање или гаражирање возила рјешавати у оквиру парцеле по норми становање 1 – 1.2 ПМ по 1 стамбеној јединици; пословање – 10 ПМ/1000 м². Планом је прописан минималан проценат зеленила на парцели који износи 30%.

Изградња подрума и сутерена је испод свих објеката дозвољена, али није обавеза. Етаже испод коте приземља третирају се као сутеренски и подрумски простори и не улазе у прорачун дозвољене бруто површине објекта. Уколико се у сутеренској или подрумској етажи планирају гаражни простори, габарит подземне етаже може бити већи од габарита објекта, али под условом да се њеном изградњом не угрожавају сусједни објекти ни парцеле. Уколико је кров подземне гараже озелењен и партерно уређен њен габарит не улази у прорачун процента заузетости парцеле, већ се сматра уређеном зеленом површином. Кровови објеката су коси или равни, кровни покривачи адекватни нагибу.

Минимална удаљеност новог објекта од границе сусједне урбанистичке парцеле износи четвртину висине објекта, али не може бити мања од 5 метара, ако зидови садрже отворе за дневно освјетљење на просторијама за становање. Уколико зидови не садрже отворе за дневно освјетљење на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама) ова удаљеност се може смањити на једну осмину висине објекта, али не може бити мања од 3 м. Изузетно ова удаљеност може бити 3 м ако се парцела граничи са градским зеленим неизграђеним површинама. На овај начин се обезбјеђује оптималан однос између објеката у погледу инсолације и обрушавања.

У складу са смјерницама из плана пројектовано је допуњено идејно рјешења. Планирани објекат има колско/пјешачки прилаз преко ново планиране саобраћајнице са западне стране парцеле. Све ово је констатовано и у изјави лиценциране геодетске организације која је саставни дио допуњеног идејног рјешења. Обезбијеђен је потребан број паркинг мјеста, укупно 89, сагласно параметрима задатим урбанистичко-техничким условима.

Објекат је позициониран унутар задатих грађевинских линија, односно унутар графички планом задате грађевинске линије ка саобраћајницама и грађевинске линије која је дата описно. Објекат је спратности 2Г+П+10. Функционална расподјела простора у објекту је слједећа: двије подрумске етаже намјењене су паркирању, на етажи приземља се налазе пословни простори, етаже од И до ИВ спрата су намијењене за пословне апартмане, док се на етажама од В до Х спрата налазе стамбене јединице. Архитектонски волумен објекта је пажљиво пројектован са циљем добијања хомогене слике насеља. Фасада објекта је предвиђена од демит фасаде са термичком заштитом од стиродур плоча дебљине мин. д-5 цм и бавалитом као завршном обрадом фасаде као и камене плоче, како би се нагласили одређени волумени објекта.

Партерно уређење огледа се у зеленим површинама са предње и задње стране објекта, као и уз сусједне парцеле, гдје је свака слободна површина предвиђена са зеленилом и садницама. На парцели је обезбијеђено 34% зелених површина што је приказано на графичким прилозима идејног рјешења. Такође у зеленим површинама због квалитета живота будићих станара планирано је украсно зеленило. Ободом објекта приземља су обрађени тротоари у штампаном бетону. Зелене површине настављају се и по спратовима објекта због већег квалитета будићих станара, као и повећавање естетских вриједности самог објекта.

Сходно свему предње наведеном, констатује се да је пројектовани објект усаглашен са прописаним смјерницама, односно са прописаном намјеном, основним урбанистичким параметрима, као и другим урбанистичким параметрима и смјерницама, те да је допуњено идејно рјешење усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу објекта централних функција са комплементарном намјеном становања великих густина П+10, на локацији коју чине кат.парцеле број 4733/1, 4813/1 и 4814/6 КО Нови Бар, које образују дио УП 1, зона Аа, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Илино“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 32/09“), Општина Бар, пројектовано од стране „АРХИФОРМА“ доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 23.04.2026.године у 10:05:29 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта - 8.587,78м² (планом прописано 8.597,40м²); индекс изграђености 4,19 (планом прописано 4,20); индекс заузетости 0,39 (планом прописано 0,40); спратност објекта 2Г+П+10 (планом прописано П+10 и могућност пројектовања подземних етажа); другим урбанистичким параметрима, смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцима захтјева „Ventura partners“ Доо Подгорица и „Volvox materials and construction“ Доо Подгорица, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Архиформа“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта 23.04.2026.године у 10:05:29 +02'00', за изградњу објекта централне функције са комплементарном намјеном становања великих густина на дијелу УП 1, зона А, коју чине кат.парцеле бр.4733/1, 4813/1 и 4814/6 све КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Илино“ („сл. лист ЦГ-општински прописи, бр. 32/09), Општина Бар, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са 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).

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

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

**ВД ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

