



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-99/3  
Podgorica, 25.02.2025. godine

**KALAMPER DOO**

**BAR**

Tomba bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-99/3  
Podgorica, 25.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 „Kalamper“ Doo Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024.godine u 10:46:19 + 01'00', za izgradnju stambenog na dijelu UP7 koje čine kat. parcele br.5698/2, 5698/7, 5698/8, 5698/9, 5698/36 i 5680/1 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Toploca Bjeliši- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/16), Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Kalamper“ Doo Bar, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024.godine u 10:46:19 + 01'00', za izgradnju stambenog na dijelu UP7 koje čine kat. parcele br.5698/2, 5698/7, 5698/8, 5698/9, 5698/36 i 5680/1 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Toploca Bjeliši- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/16), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima : ukupne bruto razvijene građevinske površine 6 264,34m<sup>2</sup> (planom zadata BGP 6 275,50m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 3,49 (planom zadato 3,50), površine pod objektom 699,94m<sup>2</sup> (planom zadato 717,20m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,40); spratnosti 2Po+P+8 (planom zadato 5-9 nadzemnih etaža).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-99/1 od 10.01.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Kalamper“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024.godine u 10:46:19 + 01'00', za izgradnju stambenog na dijelu UP7 koje čine kat. parcele br.5698/2, 5698/7, 5698/8, 5698/9, 5698/36 i 5680/1 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Toploca Bjeliši- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/16), Opština Bar, Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-5178/7 izdati dana 19.11.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Ugovor o zajedničkoj ulaganju u gradnji UZZ br.1414/2024 od 17.10.2024.godine zaključen između “Kalamper” Doo Bar i Kovačević Milutina; Ugovor o zajedničkoj ulaganju u gradnji UZZ br.1416/2024 od 17.10.2024.godine zaključen između “Kalamper” Doo Bar i Kovačević Vojislava; List nepokretnosti br.807 KO Novi Bar prepis br.102-919-44241/2024 izdat dana 23.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.5680/1 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.2214 KO Novi Bar prepis br.102-919-44239/2024 izdat dana 23.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.5698/2 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.2280 KO Novi Bar prepis br.102-919-44749/2024 izdat dana 26.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.5698/9 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.2280 KO Novi Bar prepis br.102-919-44750/2024 izdat dana 26.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.5698/7 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.2280 KO Novi Bar prepis br.102-919-44747/2024 izdat dana 26.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.5698/8 KO Novi Bar List nepokretnosti br.4955 KO Novi Bar prepis br.102-919-44240/2024 izdat dana 23.12.2024.godine od strane Uprave za

nekretnine za kat.parcelu br.5698/36 KO Novi Bar; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine dana 09.12.2024.goine; 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u zoni A, u okviru površina za stanovanje većih gustina (SV). Na ovim urbanističkim parcelama, koje su formirane na neizgrađenom kao i na izgrađenom zemljištu, planirana je izgradnja stambenih i stambeno-poslovnih objekata. Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po (ili podzemnih etaža) namijenjenih garažiranju i tehničkim prostorijama. Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaj u službi osnovne funkcije objekta /SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta. Planirana je izgradnja slobodnostojećih objekata. Kota prizemlja za namjenu stanovanja dozvoljena je do 1,0m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BASKETING“ D.O.O. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024.godine u 10:46:19 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 5698/2, 5698/7, 5698/8, 5698/9, 5698/36 i 5680/1 KO Novi Bar, koje čine dio UP7, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica Bjeliši – izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi", broj 36/16), Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 6 264,34m<sup>2</sup> (planom zadata BGP 6 275,50m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 3,49 (planom zadato 3,50), površine pod objektom 699,94m<sup>2</sup> (planom zadato 717,20m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,40); spratnosti 2Po+P+8 (planom zadato 5-9 nadzemnih etaža).

Tehničkom dokumentacijom je predviđen stambeni objekat, koji je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti 2Po+P+8. Objekat je koncipiran kao jedinstveni kubus, jasne forme, konstrukcijski koncipiran kao jedna lamela. Objekat ima jezgro za vertikalne komunikacije, iz koga se po etažama razvija koridor za pristup stambenim jedinicama. Predviđene su dvije podzemne etaže. Sa nadzemnim dijelom objekta su povezane jezgrom u kojem su smještene vertikalne komunikacije, odnosno preko protivpožarne tampon prostorije. Shodno namjeni podzemnih etaža, njihova površina nije uzeta u obračun ukupne bruto građevinske površine objekta.

Udaljenost objekta od granice susjedne parcele definisana je grafički građevinskom linijom GL na grafičkom prilogu br.6 - Parcelacija, regulacija i nivelacija iz Planskog dokumenta. Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno 5m od granice urbanističke parcele, odnosno regulacione linije RL, ukoliko to

dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže), osim prema saobraćajnicama.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama i grafičkim priložima iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina na savremen način, s obzirom da se radi o gradskom centru uz korišćenje i kombinovanje tradicionalnih materijala i proporcija na savremen način koji će dati karakter svakom objektu u skladu sa njegovom namjenom.

Materijalizacija objekta je predviđena kao kontakt fasada na većoj površini objekta/termoizolacija od stiropora (expanded polystyrene sheet) d=5cm, sa protivpožarnim prekidnim rastojanjima od tvrdo presovane mineralne vune sa završnim slojem malter + boja u nijansi RAL 9010 bijela.

Manja površina fasade je obložena kamenim pločama. Odabir prirodnog kamena u ovoj obradi predstavlja jedan od modernih odgovora na pitanje očuvanja tradicije, s obzirom na to da je kamen dominantan materijal, visoko primjenjivan u tradicionalnoj arhitekturi Crne Gore.

Shodno tome, predviđen je prirodni kamena u bunjastoj obradi sa krzanim ivicama. Ovaj kamen ima bež-sivu boju sa svijetlim i tamnijim tonovima. Zahvaljujući svojoj toploj i neutralnoj nijansi, može da se uklopi u svaki ambijent, dajući posebnu toplinu objektu i pravi dodir prirode. Performanse kamena su takve da se pokazao kao izuzetan izbor kako na primorju u direktnom kontaktu sa slanom vodom I izuzetno je otporan na temperaturne promjene, kao i na uticaj atmosferalija.

Ograda na balkonima je od čelične konstrukcije roplo cinkovane u boji antracit siva RAL7016. Svi metalni djelovi ograda su izrađeni od nerđajućeg čelika predviđenog za upotrebu u zonama sa povišenom vlagom u vazduhu.

Krov je ravan, neprohodan sa svim potrebnim slojevima.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.807 KO Novi Bar prepis br.102-919-44241/2024 izdat dana 23.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.5680/1 KO Novi Bar u svojini Kovačević Milutina, u obimu prava 1/1.

List nepokretnosti br.2214 KO Novi Bar prepis br.102-919-44239/2024 izdat dana 23.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.5698/2 KO Novi Bar, u korišćenju Kovačević Vojislava, uobimu prava 1/1.

List nepokretnosti br.2280 KO Novi Bar utvrđeno je da su kat.parcele br.5698/9, 5698/8 i 5698/7 KO Novi Bar, u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Opština Bar ima parvo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.4955 KO Novi Bar prepis br.102-919-44240/2024 izdat dana 23.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.5698/36 KO Novi Bar, u susvojini Janić Nenada i Janić Predraga u obimu prava 1/2.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Kalamper“ Doo Bar, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024.godine u 10:46:19 + 01'00', za izgradnju stambenog na dijelu UP7 koje čine kat. parcele br.5698/2, 5698/7, 5698/8, 5698/9, 5698/36 i 5680/1 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Toploca Bjeliši- izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/16), 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 kolski 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 tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

**Mirjana Đurišić**

