



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: 05-332/25-5901/10
Podgorica, 14.01.2026. godine

2 DECEMBAR

BAR

Beogradska br.2

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



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-5901/10
Podgorica, 14.01.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) 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 „2 DECEMBAR“ Doo Bar, za davanje saglasnosti, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.12.2025. godine u 09:58:37 +01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zahvatu zone centralnih funkcija, na djelovima UP3, UP4, UP12 i UP13, koje čine kat.parc. br. 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4, 4812/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/09), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "2.DECEMBAR" DOO Bar, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.12.2025. godine u 09:58:37 +01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zahvatu zone centralnih funkcija, na djelovima UP3, UP4, UP12 i UP13, koje čine kat.parc. br. 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4, 4812/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/09), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 8 879,38m² (planom zadato max 9 214,80m²), indeksa izgrađenosti 4,05 (planom zadato max 4,20), površine pod objektom 812,68m² (planom zadato max 1 645,50m²); indeksa zauzetosti 0,37 (planom zadato max 0,75); spratnosti 11 nadzemnih etaža (2Po+P+10) (planom zadato 11 nadzemnih etaža) - 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 05-332/25-5901/9 od 11.12.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „2 DECEMBAR“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.12.2025. godine u 09:58:37 +01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zahvatu zone centralnih funkcija, na djelovima UP3, UP4, UP12 i UP13, koje čine kat.parc. br. 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4, 4812/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/09), Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1)

Parkiranje ili garažiranje vozila je potrebno rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1-1,2PM/1 stambenoj jedinici; poslovanje – 10PM/1000m².

Planskim dokumentom su propisani uslovi za zelenilo u okviru centralnih funkcija. Slobodne (tačunajući interne komunikacije i druge prateće sadržaje) i zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 30% od ukupne površine parcele.

Sa aspekta oblikovanja i materijalizacije propisano je da likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.12.2025. godine u 09:58:37 +01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zahvatu zone centralnih funkcija, na djelovima UP3, UP4, UP12 i UP13, koje čine kat.parc. br. 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4, 4812/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/09), Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena poslovno-stambenog objekta u zoni centralnih funkcija, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 8 879,38m² (planom zadato max 9 214,80m²), indeksa izgrađenosti 4,05 (planom zadato max 4,20), površine pod objektom 812,68m² (planom zadato max 1 645,50m²); indeksa zauzetosti 0,37 (planom zadato max 0,75); spratnosti 11 nadzemnih etaža (2Po+P+10) (planom zadato 11 nadzemnih etaža).

Projektom je planiran poslovno-stambeni objekat, spratnosti 2Po+P+10. U prizemlju objekta su predviđeni poslovni sadržaji i nadzemno garažiranje vozila. Na etažama od 1. do 5. sprata projektovani su poslovni apartmani, dok su na etažama od 6. do 10. sprata projektovane stambene jedinice. Planirane su dvije pozemne etaže, koje su predviđene za garažiranje vozila, te shodno namjeni njihove površine nijesu uzete prilikom obračuna ukupne BRGP objekta. Obejkat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Parkiranje je obezbijeđeno na nadzemnom parking prostoru u okviru predmetne lokacije (16PM), u nadzemnoj garaži u okviru prizemne etaže (16PM) i u podzemnoj dvoetažnoj garaži (58PM). Obezbijeđeno je ukupno 90PM što odgovara normativu definisanom u planskom dokumentu.

Na lokaciji je obezbijeđeno 659,00m² zelenih površina što odgovara uslovu od 30%.

U oblikovno smislu, fasade objekta riješenu su tako da se vizuelno jasno uklapaju u okolni ambijent. Predviđeni materijal u obradi je akrilna tonirana zrnasta struktura bijele boje, upotreba prirodnog kamena u prizemlju, staklene površine u aluminijumskim ramovima. Svi zidovi na fasadi prizemlja završno se oblažu prirodnim kamenom u boji RAL1000. Svi fasadni zidovi, osim onih na terasama, obrađuju se završnim fasadnim malterom u boji RAL9010. Za fasadne zidove na terasama korišćena je drvena fasada u boji RAL8008. Parapetni zidovi na balkonima oblažu se fasadnim malterom u boji RAL9001. Planiran je ravan, neprohodan krov.

Izmjene predmetnog idejnog rješenja u odnosu na idejno rješenje na koje je dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta rješenjem broj: 05-332/25-5901/8 od 10.09.2025. godine, nastale su prilikom usklađivanja projekta saobraćajne signalizacije i elaborata zaštite od požara sa ostalim djelovima tehničke dokumentacije i odnose se na saobraćajno rješenje u okviru lokacije i na raspored zelenih površina.

Shodno navedenom, a uvidom u izmijenjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima