



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: 05-332/25-8286/4
Podgorica, 24.10.2025. godine

"KALAMPER" DOO

BAR
Tomba bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



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: 05-332/25-8286/4
Podgorica, 24.10.2025. 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) 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 d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Intesa group d.o.o. Bijelo Polje, za izgradnju poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čine dijelovi urbanističkih parcela broj A2-UP10, A2-UP11 i A2-UP12 (urbanistička zona A, urbanistički blok 2), koje su formirane od katastarskih parcela broj 6147/3, 6147/1, 6148/3, 6149/3, 6150/2, 6151/1, 6147/4, 6149/1, 6149/2, 6150/1, 6151/3 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“, - opštinski propisi br. 39/13), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva *KALAMPER d.o.o. Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Intesa group d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.09.2025. godine u 13:33:13 + 02'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čine dijelovi urbanističkih parcela broj A2-UP10, A2-UP11 i A2-UP12 (urbanistička zona A, urbanistički blok 2), koje su formirane od katastarskih parcela broj 6147/3, 6147/1, 6148/3, 6149/3, 6150/2, 6151/1, 6147/4, 6149/1, 6149/2, 6150/1, 6151/3 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“, - opštinski propisi br. 39/13), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 11 898,48 m² (planom propisano 22 179,44 m², umanjeno za dio 11 898,60 m²), indeksa zauzetosti 0,39 (planom propisano 0,45 - definisani indeks zauzetosti se može uvećati za 20% - 0,54, ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije 1 200 m²), indeksa izgrađenosti 4,2 (planom propisano 3,5 - definisani indeks izgrađenosti se može uvećati za 20% - 4,2, ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije 1 200 m²), spratnosti objekta 2Po+P+11 (planom propisano P+5-9, uz mogućnost povećanja, izuzetno, za dvije etaže i uz mogućnost izgradnje podrumskih etaža), usaglašeno 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), a sve u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-8286/1 od 27.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se *KALAMPER d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Intesa group d.o.o. Bijelo Polje, za izgradnju poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čine dijelovi urbanističkih parcela broj A2-UP10, A2-UP11 i A2-UP12 (urbanistička zona A, urbanistički blok 2), koje su formirane od katastarskih parcela broj 6147/3, 6147/1, 6148/3, 6149/3, 6150/2, 6151/1, 6147/4, 6149/1, 6149/2, 6150/1, 6151/3 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“, - opštinski propisi br. 39/13), Opština Bar.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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), 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i dopunjeno 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 39/13), Opština Bar, na lokaciji koju čine dijelovi urbanističkih parcela broj A2-UP10, A2-UP11 i A2-UP12 (urbanistička zona A, urbanistički blok 2), koje su formirane od katastarskih parcela broj 6147/3, 6147/1, 6148/3, 6149/3, 6150/2, 6151/1, 6147/4, 6149/1, 6149/2, 6150/1, 6151/3 KO Novi Bar, a shodno grafičkom prilogu broj 7 – Plan namjene površina, planirana je mješovita namjena. Na parcelama mješovite namjene mogu se graditi: stambeni i stambeno-poslovni objekti, tržni i izložbeni centri, objekti za smještaj turista – hoteli, ugostiteljski objekti, poslovni objekti i objekti privrednih društava, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, parkingi i garaže i objekti infrastrukture. Namjena parcele u ovom planu definisana je kroz osnovnu namjenu objekata i kroz djelatnosti koje su, pored osnovne, dozvoljene u objektu uz određene uslove. U okviru namjene prema GUP-u Bar, namjene određene kao stanovanje velikih gustina, centralne i javne funkcije definisane su prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima parcele za: centralne djelatnosti, školstvo, mješovitu namjenu (centralne djelatnosti i stanovanje velikih gustina), drumski saobraćaj, trafostanice, pejzažno uređenje i površinski vodotok.

Planom parcelacije predviđeno je objedinjavanje, razmjena parcela i dijelova parcela, ali je kroz realizaciju moguće i odobravanje izgradnje na više urbanističkih parcela ili njihovih dijelova. Oblik i veličina parcele određeni su tako da se na njoj može graditi u skladu sa planom utvrđenim

uslovima, a propisan je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu kako bi se utrdila precizna lokacija predviđena za građenje. Što se tiče građevinske linije na nivou urbanističkog bloka ista je definisana grafički, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Takođe, u odnosu na susjedne parcele, građevinska linija definisana je i numerički (kao odstojanja od parcele) i to: građevinska linija na koju se oslanja objekat dužom stranom, na odstojanju koje ne može biti manje od 1/3 visine objekta i građevinska linija na koju se oslanja objekat kraćom stranom (bočnom fasadom) a prema parametrima datim u tekstualnom dijelu plana. Ukoliko je kraća - bočna strana objekta veća od 15m, primjenjuje se parametar određen za dužu stranu objekta.

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti definisani su kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu, i oni se mogu uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1 200 m². Vertikalni gabarit je definisan brojem etaža. Na nivou planskog dokumenta maksimalna visina objekta je deset nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže. Spratnost se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećanja za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije – moraju se poštovati građevinske linije i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska linija. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumska etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto građevinske površine ukoliko je namijenjena za garažni prostor. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na saobraćajnu površinu. Urbanističkom parcelom pogodnom za građenje smatraće se i ona parcela koja ima obezbijeđen pristup u širini od najmanje 4m. Mirujući saobraćaj sa odgovarajućim brojem parking mjesta potrebno je riješiti na način da se zadovolji parametar po normativu za stanovanje 1-1,2 PM po stanu i za poslovanje 10 PM na 1 000 m². Objekti na građevinskoj parceli mogu biti postavljeni kao: slobodnostojeći, u neprekinutom nizu i prekinutom nizu i kao objekat koji na parceli dodiruje obje bočne linije građevinske parcele a njihov oblik i površina određuju se prema definisanim urbanističkim parametrima.

Izgradnja bloka 2 u zoni A započeta je u skladu sa UP „Fleksibilna zona 1“, iz kojeg je preuzeto usvojeno rješenje. Položaj građevinskih linija postojećih i novoplaniranih dijelova omogućava formiranje gabarita koji naglašavaju prostor uličnih koridora. Udaljenost građevinskih od regulacione linije varira u mjeri u kojoj se na najbolji način uspostavlja kontinuitet započete izgradnje. Nova izgradnja sa zapadne strane prati građevinsku liniju postojećeg stambeno-poslovnog objekta na koji se nadovezuje. Na preostalim dijelovima primijenjen je princip utvrđivanja građevinske linije tako da prati liniju regulacije ulice. Planom su definisani gabariti objekata ili zone gradnje. Na prostoru posmatranog bloka očekuje se umjerena izgradnja fizičkih struktura u skladu sa novoplaniranom regulacijom, kroz izgradnju objekata čije nivelacione karakteristike podržavaju funkcionisanje planiranih sadržaja i kapaciteta i stvaraju prepoznatljiv identitet prostora.

Što se tiče smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike centra uređenog turističkog grada. Rješenje građevinskih struktura u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja. Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja, u skladu sa već formiranim ambijentom. U projektovanju objekata moguće je koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Preporučuje se obrada savremenih materijala koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. Kolorit fasade objekta uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura. Uređenje otvorenih površina prilagoditi namjeni objekta, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbijedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru, kroz usklađivanje elemenata parterne obrade, funkcionalno i oblikovno. Radi atraktivnosti i podizanja stepena prijatnosti ambijenta, zavisno od veličine i vrste

objekata, predvidjeti gdje god je moguće manje ambijentalne cjeline (pjacete, male trgove, plate i sl.). Procenat uređenih površina mora biti najmanje 20%.

Dostavljenim dopunjenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čine dijelovi urbanističkih parcela broj A2-UP10, A2-UP11 i A2-UP12 (urbanistička zona A, urbanistički blok 2), koje su formirane od katastarskih parcela broj 6147/3, 6147/1, 6148/3, 6149/3, 6150/2, 6151/1, 6147/4, 6149/1, 6149/2, 6150/1, 6151/3 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 39/13), Opština Bar, planirana je izgradnja poslovno-stambenog objekta, spratnosti 2Po+P+11. Ukupna površina lokacije iznosi 2 833 m². U prizemlju projektovanog objekta predviđena je izgradnja trinaest poslovnih prostora. Na etažama 1-6 projektovani su poslovni apartmani, a na etažama 7-11 projektovana je 51 stambena jedinica. Objekat je po dužoj strani, dužoj od 15 m udaljen propisno 1/3 u odnosu na visinu objekta, dok je po kraćoj strani manjoj od 15 m udaljen 4.5m. Objekat je inkorporiran i oblikovno riješen u zoni gradnje kao i oblika lokacije na kojoj se gradi. Samo arhitektonsko rješenje u pogledu gabarita i visinske regulacije objekta je vizuelno definisano da do kraja definiše samu namjenu objekta kao i prostor oko njega. Saobraćajne površine u okviru lokacije su prilagođene samoj lokaciji kao i uređenju lokacije a samim i tim nesmetanom funkcionisanju u okviru parcele. Prizemlje objekta koje je planirano za poslovanje vizuelno a i funkcionalno je odvojeno stambenog dijela objekta kako u pogledu saobraćajnog isto tako i u pogledu pješačkog prilaza. Svi ulazi i komunikacije su projektovani u skladu sa svim standardima i normativima za ovu vrstu objekata. U pogledu funkcionalnog rješenja poslovnog i stambenog dijela sve jedinice su projektovane tako da obezbijede ugodan smještaj i boravak ljudi uz maksimalno prirodno osvjjetljenje koje je potrebno za svaku prostoriju u okviru poslovnih i stambenih jedinica. Obezbijedeno je ukupno 144 parking mjesta, po 69 u podrumskim etažama -2 i -1 kao i 6PM u okviru parcele - u parteru. Sve pješačke i kolske površine u dijelu komunikacije do prizemlja planirane su od betona za vanjsku upotrebu u svojoj boji, a slobodne površine uz ulaz planirane su da budu ozelenjene niskim zelenilom (autohtonim za ovo područje). Prostor namijenjen zelenoj površini u potpunosti će se horikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu i ostvarivanja što kvalitetnijeg zelenog prilagođenog prostora. Procenat zelenila u okviru lokacije planiran za gradnju je 32.72% od površine lokacije za građenje.

Oblikovno, planirani objekat je koncipiran kao savremeni višespratni poslovno-stambeni objekat. Arhitektonska kompozicija zasniva se na čistoj volumetriji sa naglašenim horizontalama koje prate etažnu strukturu i jasan ritam fasadnih elemenata. Volumen objekta formiran je kao dinamičan, ali uravnotežen sklop centralnog i bočnog krila koja zajednički zatvaraju urbani blok i stvaraju osjećaj kompaktnosti. Fasadni sklop objekta je projektovan kao ventilisana fasada. Završna obrada fasade je dominantno u bijeloj boji sa fasadnim površinama koje su planirane u tamno sivoj boji i oblogama od prirodnog kamena u okviru prizemlja. Krovna atika je takođe naglašena u bijeloj boji sve u skladu sa ostatkom fasade. RAL karta planiranih materijala uključuje: kamen na fasadi u prizemnoj etaži *daino reale*, termo fasadu RGB 248, 240, 233 i RAL 9017, *fundermax - ton ania*, vanjsku stolariju RAL 7016 i staklo na spoljašnjoj ogradi. U kompozicionom i vizuelnom smislu ovaj planirani objekat doprinosi modernizaciji vizure predmetnog područja.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čine dijelovi urbanističkih parcela broj A2-UP10, A2-UP11 i A2-UP12 (urbanistička zona A, urbanistički blok 2), koje su formirane od katastarskih parcela broj 6147/3, 6147/1, 6148/3, 6149/3, 6150/2, 6151/1, 6147/4, 6149/1, 6149/2, 6150/1, 6151/3 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 39/13), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 11 898,48 m² (planom propisano 22 179,44 m², umanjeno za dio 11 898,60 m²), indeksa zauzetosti 0,39 (planom propisano 0,45 - definisani indeks zauzetosti se može uvećati za 20% - 0,54, ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije 1 200 m²), indeksa izgrađenosti 4,2 (planom propisano 3,5 - definisani indeks izgrađenosti se može uvećati za 20% - 4,2, ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije 1 200 m²), spratnosti objekta 2Po+P+11 (planom propisano P+5-9, uz mogućnost

povećanja, izuzetno, za dvije etaže i uz mogućnost izgradnje podrumskih etaža), usaglašeno 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), a sve u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Shodno svemu navedenom, dopunjeno idejno rješenje je usaglašeno 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 "KALAMPER d.o.o. Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Intesa group d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.09.2025. godine u 13:33:13 + 02'00", za izgradnju poslovno-stambenog objekta na lokaciji koju čine dijelovi urbanističkih parcela broj A2-UP10, A2-UP11 i A2-UP12 (urbanistička zona A, urbanistički blok 2), koje su formirane od katastarskih parcela broj 6147/3, 6147/1, 6148/3, 6149/3, 6150/2, 6151/1, 6147/4, 6149/1, 6149/2, 6150/1, 6151/3 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 39/13), 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 žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

MINISTAR

Slaven Radunović

