

Služba Glavnog gradskog arhitekta
Br: UPI 15-333/25-138/3

Datum: 02.02.2026. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Bar (u daljem tekstu: GGA), rješavajući po zahtjevu br. UPI-15-333/25-138 od 26.11.2025. godine, koji podnosi pravno lice registrovano kao „MH Holding“ d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta, spratnosti G+P+10, planiranog na lokaciji - na dijelu urbanističke parcele br. 6, u zoni "B", u zahvatu detaljnog urbanističkog plana (u daljem tekstu: DUP) "Ilino", odnosno na katastarskoj parceli br. 4160/1 KO Novi Bar, Opština Bar, a na osnovu čl. 22 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 019/25 od 04.03.2025, 092/25 od 07.08.2025, 160/25 od 30.12.2025.) i čl. 60, 105, 111, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 056/14, 020/15, 040/16 i 037/17), donosi:

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev koji podnosi investitor - pravno lice, registrovano kao „MH Holding“ d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta, spratnosti G+P+10, planiranog na lokaciji - na dijelu urbanističke parcele br. 6, u zoni "B", u zahvatu DUP-a "Ilino", odnosno na katastarskoj parceli br. 4160/1 KO Novi Bar, Opština Bar, kao nepotpun.

O b r a z l o ž e n j e

Od strane gore navedenog investitora podniet je zahtjev za davanje saglasnosti GGA na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta, spratnosti G+P+10, planiranog na lokaciji - na dijelu urbanističke parcele br. 6, u zoni "B", u zahvatu DUP-a "Ilino", odnosno na katastarskoj parceli br. 4160/1 KO Novi Bar, Opština Bar. Uz zahtjev je dostavljeno idejno rješenje navedenog objekta u digitalnoj formi, urađeno od strane pravnog lica, registrovanog kao "Concept studio" d.o.o. Podgorica, elektronski potpisano od strane ovlašćenog lica.

U skladu sa ovlašćenjem iz člana 22 stav 2 tačka 1 i člana 23, stav 2 Zakona o izgradnji objekata, GGA je razmotrio predmetni zahtjev i navedeno idejno rješenje objekta, u kojem je predmetni objekat planiran na gore navedenoj lokaciji u Opštini Bar i u ispitnom postupku utvrdio sledeće:

U skladu sa članom 60 Zakona o upravnom postupku, aktom - obavještenjem br. UPI 15-333/25-138/1 od 15.12.2025. godine, GGA je u devet tačaka naveo šta je neophodno ispraviti/dopuniti u idejnom rješenju i ostavljen je rok od sedam dana da se postupi po datim instrukcijama. Obavještenje je uredno primljeno, dana 16.12.2025. godine, što se potvrđuje dostavnicom koja se nalazi u spisima predmeta. Investitor je u odnosu na obavještenje dostavio dopunjeno idejno rješenje putem građanskog biroa dana 25.12.2025. godine.

GGA je izvršio uvid u dopunjeno idejno rješenje, te u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku uputio akt – obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI 15-333/25-138/2 dana 16.01.2026. godine, u kome GGA navodi koji su dokazi izvedeni u toku ispitnog postupka, te u okviru sedam tačaka obavještava investitora šta je neophodno korigovati/ dopuniti u idejnom rješenju. Obavještenje je uredno primljeno od strane investitora, dana 21.01.2026. godine, što se potvrđuje dostavnicom koja se nalazi u spisima predmeta, i u odnosu na isto investitor je dostavio dopunjeno idejno rješenje dana 26.01.2026. godine.

Pri obrazlaganju ovog rješenja GGA ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto, u skladu sa čl. 112, stav 1, Zakona o upravnom postupku. GGA smatra, da stranka nije dokazala da su se stekli uslovi za

dobijanje saglasnosti, u skladu sa ovdje navedenim obavještenjima, pri čemu stranka nije otklonila nedostatke i nije dopunila idejno rješenje po instrukcijama GGA u predviđenom roku, te se zahtjev odbija.

Kao glavni nedostatak, GGA navodi da nisu ispoštovani urbanistički parametri koji se odnose na udaljenost numerički datih građevinskih linija od susjednih parcela. Naime, predmetnim urbanističko – tehničkim uslovima, izdatim od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma br. 08-332/23-4042/7 od 27.06.2023. godine pod tačkom 7.3 „Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja za veliku gustinu stanovanja“ propisano je sledeće: „Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ne može biti manja od 5 metara, ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje na prostorijama za stanovanje.“ Planirani objekat je pozicioniran na udaljenosti od 4 metra i 3 metra od granica susjednih parcela, pri čemu je visina planiranog objekta 34 metra, čime se može zaključiti da nisu ispunjeni zadati parametri koji se odnose na udaljenost planiranog objekta od granica susjednih urbanističkih parcela. Pozicioniranje građevinskih linija u skladu sa zadatim uslovima je od posebnog značaja i zbog mjera zaštite od požara, na šta navode predmetni urbanističko-tehnički uslovi pod tačkom 8, u dijelu poštovanja Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Službeni list SFRJ, br. 8/95) i Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Službeni list SFRJ, br. 7/84). Takođe, idejnim rješenjem planiranog objekta, nisu ispoštovani urbanistički parametri koji se odnose na procenat ozelenjavanja u okviru parternog uređenja predmetne parcele, kao ni saobraćajni uslovi koji se tiču saobraćajnog priključka (saobraćajnim uslovima je dozvoljen jedan saobraćajni priključak) i organizacije parkiranja unutar predmetne parcele. Pored ovoga, u okviru predmetnog idejnog rješenja nije prikazano na koji način je obezbijeđen saobraćajni priključak za susjednu katastarsku parcelu koja je u okviru predmetne UP 6, a koja u skladu sa važećom planskom dokumentacijom ostvaruje saobraćajni priključak preko predmetne katastarske parcele, uzimajući u obzir da UP 6 ima jedan saobraćajni priključak na planiranu saobraćajnicu.

Odredbom člana 60 Zakona o upravnom postupku, propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtjevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini. Ako stranka otkloni nedostatke u određenom roku, smatraće se da je podnesak bio uredan od njegovog podnošenja. Ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašćeno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka ostavljenog roka, rješenjem odbiti podnesak.

U skladu sa izloženim pravnim i činjeničnim stanjem stvari, GGA je utvrdio da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru - pravnom licu, registrovanom kao „MH Holding“ d.o.o. Bar, na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta, spratnosti G+P+10, planiranog na lokaciji - na dijelu urbanističke parcele br. 6, u zoni „B“, u zahvatu DUP-a „Ilino“, odnosno na katastarskoj parceli br. 4160/1 KO Novi Bar, Opština Bar, po pitanju usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije, kao i 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) definisanih predmetnim planskim dokumentom.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 8 dana od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ove Službe i taksira sa 3,00 € administrativne takse na žiro račun br. 510-8096777-61.

Dostavljeno:
- „MH Holding“ d.o.o. Bar
- a/a



Glavni gradski arhitekta
Slavko Lekić dipl. ing. arh.