



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: 05-332/25-6686/4
Podgorica, 14.08.2025. godine

"MAMYS GLOBAL INVEST" d.o.o.

BAR
Polje bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana Đurišić

Digitally signed by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.08.14 09:35:30
+02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-6686/4
Podgorica, 14.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 „MAMYS GLOBAL INVEST“ d.o.o. Bar za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „2ARH“ d.o.o. Bar, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čini dio UP A2-UP9, zona A, blok 2, koju čine kat.parcele br.5836/3, 5836/4, 5836/5 i 5839/1 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „MAMYS GLOBAL INVEST“ d.o.o. Bar na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „2ARH“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.08.2025.godine u 12:04:02 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čini dio UP A2-UP9, zona A, blok 2, koju čine kat.parcele br.5836/3, 5836/4, 5836/5 i 5839/1 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 6 320,39m² (planom zadato 5 267,50m², uvećano za 20% iznosi 6 321,00m²), indeksa izgrađenosti 4,20 (planom zadato 3,50, uvećano za 20% iznosi 4,20), površine pod objektom 592,02m² (planom zadato 677,25m², uvećano za 20% iznosi 812,70m²); indeksa zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,45, uvećano za 20% iznosi 0,54); spratnosti 2Po+P+11 (planom zadato 2Po+P+9, uz mogućnost povećanja za dvije etaže)- u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-6686/1 od 26.05.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „MAMYS GLOBAL INVEST“ d.o.o. Bar zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „2ARH“ d.o.o. Bar, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čini dio UP A2-UP9, zona A, blok 2, koju čine kat.parcele br.5836/3, 5836/4, 5836/5 i 5839/1 sve KO

Novi Bar, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar.

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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-4532/6 izdati dana 06.07.2023. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara 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:

Shodno grafičkom prilogu iz planskog dokumenta - *Plan namjene površina*, predmetna lokacija se nalazi u okviru površina mješovite namjene. Na parcelama mješovite namjene mogu se graditi: stambeni objekti 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, parkinzi i garaže, objekti infrastrukture.

Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru, površina

lokacije ne može biti manja od 600m². Idejnim rješenjem je predviđena izgranja objekta na dijelu urbanističke parcele. Površina lokacije za građenje je 1 505m².

Indeks zauzetosti je definisan kao maksimalni za svaku urbanističku parcelu i može biti uvećan za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1 200m². Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1,00 (100%). Horizontalni gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njegovom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti na parceli. Ukoliko je krov podzemne garaže do 1,00m iznad nivoa terena, ozelenjen, parterno uređen, njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

Bruto građevinska površina je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta. U obračun bruto građevinske površine ne ulaze parkinzi, bazeni, igralište, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena. Podrumski etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto površine objekta ukoliko je namijenjena za garažni ili instalacioni prostor. Indeks izgrađenosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i može se uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1 200m².

Na nivou planskog dokumenta maksimalna visina objekta je deset nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže. Spratnost (broj etaža) se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećanja, izuzetno, 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 površina.

Građevinska linija na nivou bloka je definisana grafički. Grafička linija u odnosu na susjedne parcele definisana je numerički.

Parkiranje i garažiranje vozila se vrši u okviru urbanističke parcele u sklopu podrumskih garaža (u jednom ili dva nivoa), suterenskih garaža, parkiranja na pločama iznad suterena ili podruma, djelovima objekata, spratnih garaža, parkiranja na neizgrađenom dijelu parcele. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, mogu se poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele. Od potrebnog broja parking mjesta za stacioniranje vozila, najmanje 40% mora biti riješeno kao garažiranje. Broj parking mjesta koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: stanovanje 1-1,2pm po 1 stambenoj jedinici, odnosno za poslovanje 10pm na 1000m².

Procenat uređenih površina mora biti najmanje 20%, što za predmetnu lokaciju iznosi 301,80m².

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „2ARH“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.08.2025.godine u 12:04:02 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini dio UP A2-UP9, zona A, blok 2, koju čine kat.parcele br.5836/3, 5836/4, 5836/5 i 5839/1 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 39/13), Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto

razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 6 320,39m² (planom zadato 5 267,50m², uvećano za 20% iznosi 6 321,00m²), indeksa izgrađenosti 4,20 (planom zadato 3,50, uvećano za 20% iznosi 4,20), površine pod objektom 592,02m² (planom zadato 677,25m², uvećano za 20% iznosi 812,70m²); indeksa zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,45, uvećano za 20% iznosi 0,54); spratnosti 2Po+P+11 (planom zadato 2Po+P+9, uz mogućnost povećanja za dvije etaže).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta. Prizemlje, prvi sprat i dio drugog sprata su u funkciji poslovanja, dok su na ostalim etažama projektovane stambene jedinice. Odnos površina stambenog i poslovnog dijela objekta je u skladu sa dozvoljenom površinom iz planskog dokumenta.

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

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru dvoetažne podzemne garaže u okviru objekta. Obezbijeđeno je ukupno 69pm, od čega je 55pm namijenjeno stanovanju, a 13pm poslovanju. Podzemne etaže su namijenjene za garažni i instalacioni prostor i shodno tome, njihova površina nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta.

Projektom je ostvareno 809,89m² zelenih površina, koje su predviđene u okviru parternog uređenja i zelenih neprohodnih krovnih terasa, na kojima je obezbijeđena dubina supstrata d=40cm.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa 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).

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

Rješenje građevinskih struktura u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja. Prostorno oblikovanje mora 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 je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Zavisno od arhitektonskog rješenja, od prirodnih materijala prednost dati kamenu i drvetu.

Projektom je planiran objekat jasnih proporcija i svedene forme. Objekat je inkorporiran i oblikovno riješen u zoni gradnje kao i oblika lokacije na kojoj se gradi. Podijeljen je u dvije (južna fasada), odnosno tri vertikalne zone (sjeverna fasada) kako bi se razbio kontinuitet fasade i time razigrala forma i naglasila vertikalnost objekta.

Završna obrada fasade je dominantno u bijeloj boji (RAL9016) i dijelom u sivoj boji (RAL9004). Ulazi u stambeni dio objekta, kao i vertikalni stubovi objekta naglašeni su oblogama od HPL panela u boji drveta (RAL8003). Terasa objekta i krovna atika su takođe naglašene u bijeloj boji. Fasadna stolarija je u boji RAL 9005. Svojom formom i

upotrijebljenim materijalima objekat ne narušava zatečene arhitektonske vrijednosti uže i šire lokacije.

Shodno svemu navedenom, 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 „MAMYS GLOBAL INEST“ d.o.o. Bar na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „2ARH“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.08.2025.godine u 12:04:02 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čini dio UP A2-UP9, zona A, blok 2, koju čine kat.parcele br.5836/3, 5836/4, 5836/5 i 5839/1 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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).

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.

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.14
09:38:08 +02'00'