



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: 05-332/24-16117/3
Podgorica, 05.03.2025. godine

Božidar Prelević i „VU2 Group“ d.o.o. Bar

PODGORICA
Bul.Vojvode Stanka Radonjića br.23/7,
kancelarija Arhmark Solution d.o.o.

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

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: 05-332/24-16117/3
Podgorica, 05.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 Božidara Prelevića i „VU2 Group“ d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHMARK SOLUTION“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta (FAZA II), Objekat B, koji je planiran na dijelu UP B2 – UP4 koje čine djelovi kat. parcela br. 5857/1, 5858/2, 5859/2 i 5860/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 39/13), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Božidaru Preleviću i „VU2 Group“ d.o.o. Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHMARK SOLUTION“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom 26.02.2025. godine, 16:25:34 + 01'00', za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta (FAZA II), Objekat B, koji je planiran na dijelu UP B2 – UP4 koje čine djelovi kat. parcela br. 5857/1, 5858/2, 5859/2 i 5860/2 KO Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 39/13), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinskom površinom objekta „B“ za nadzemno - 2 853,98 m² sa prethodno ostvarenom bruto površinom iz faze I – 1 098,51 m² tj. ukupno za objekat „B“ - 3 952,49 m² (planom propisano BGP nadzemno 2 417,72 m² sa dozvoljenim uvećanjem od 20%), indeksa zauzetosti 0,33 (planom propisano 0,4 - definisani indeks zauzetosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije 1 200 m²), indeksa izgrađenosti 1,79 (planom propisano 1,5 - definisani indeks izgrađenosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije 1 200 m²), spratnosti objekta Po+P+5 (planom propisano P+3, uz mogućnost povećanja, izuzetno, za dvije etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-16117/1 od 06.12.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Božidar Prelević i „VU2 Group“ d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHMARK SOLUTION“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta (FAZA II), Objekat B, koji je planiran na dijelu UP B2 – UP4 koje čine djelovi kat. parcela br. 5857/1, 5858/2, 5859/2 i 5860/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Sl. 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 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 ovlaštenja 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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-014/21-713/4 izdati dana 19.12.2022.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, Opština Bar; 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Topolica IV” – (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 39/13), Opština Bar, na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele B2-UP4, koja je formirana od dijelova katastarskih parcela br. 5857/1, 5858/2, 5859/2 i 5860/2 KO Novi Bar, Opština Bar, a shodno grafičkom prilogu broj 7 – Plan namjene površina, planirana namjena je stanovanje velike gustine. Na parcelama stanovanja velike gustine mogu se graditi: stambeni i stambeno-poslovni objekti, trgovine i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista – hoteli, poslovni objekti, objekti za upravu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, parkinzi i garaže i objekti infrastrukture. Za predmetni blok II u okviru zone B, planom parcelacije predviđeno je objedinjavanje parcela, ali se kroz realizaciju odobrava i izgradnja na više urbanističkih parcela ili njihovih dijelova.

Iz uslova za izgradnju objekata stanovanja velike gustine propisano je da planirani objekti na građevinskoj parceli mogu između ostalog biti postavljeni kao slobodnostojeći, a njihova površina i oblik određuju se u skladu sa predviđenim urbanističkim parametrima. 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. Podrumski 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. Mirujućim saobraćajem sa odgovarajućim brojem parking mjesta potrebno je riješiti na način da se zadovolji parametar po normativu za stanovanje 1-1,2PM po stanu i za poslovanje 10PM na 1 000 m².

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. Zavisno od arhitektonskog rješenja, od prirodnih materijala prednost dati kamenu i drvetu. 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 idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini dio urbanističke parcele B2-UP4, koja je formirana od dijelova katastarskih parcela br. 5857/1, 5858/2, 5859/2 i 5860/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 39/13), Opština Bar, planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekta "B", spratnosti Po+P+5, što predstavlja drugu fazu izgrade. (U prvoj fazi planirana je izgradnja objekta A i garaže pod objektima A i B. Takav tip izgradnje uslovlila su detaljna ispitivanja terena koja su rezultirala parametrima koji zahtijevaju posebnu pažnju tretmana podzemnih voda, i upravo zbog toga je formirana zajednička garaža za dva planirana susjedna objekta, kao najracionalnije rješenje. U podrumskoj etaži pod objektom A planirana su 33 parking mjesta i 33 parking mjesta pod objektom B). Pored parking mjesta u garaži, za objekat "A" u parteru predviđena su još 4 parking mjesta. U okviru šest nadzemnih etaža objekta A planirano je ukupno 15 stambenih jedinica i 20 poslovnih apartmana). Arhitektonsko-urbanističko rješenje objekta je u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješeno racionalno i u skladu sa njegovom namjenom, a pri tome je dobijeno unikatno i kvalitetno rješenje. Planirani objekat karakteriše savremena kompozicija sa dominantnim horizontalnim linijama koje ističu njegovu strukturu. Forma je dinamična, sa izraženim terasama koje omogućavaju kontakt sa okruženjem. Ugaoni dijelovi naglašeni su kontrastnim materijalima. Fasada objekta riješena je kao savremena, visoko—estetska, u skladu sa lokacijom i namjenom objekta. Elemente fasade čini demit fasada sa završnom obadom – bavalit u bijeloj (RAL 9010) i svijetlo sivoj (RAL 7035) nijansi kao i lokalni lomljeni kamen. Određeni dio fasade posljednje etaže objekta obrađen je dekorativnim pločama *fundermax*-a na potkonstrukciji u sivoj boji (RAL 7021). Zelene površine i uređeni prilazi dodatno poblišavaju kvalitet ovog stambeno-poslovnog objekta, koji je osmišljen tako da pruži moderan i prijatan - prirodni ambijent koji odgovara potrebama urbanog života u primorskom okruženju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta "B" na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele B2-UP4, koja je formirana od dijelova katastarskih parcela br. 5857/1, 5858/2, 5859/2 i 5860/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 39/13), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinskom površinom objekta "B" za nadzemno - 2 853,98 m² sa prethodno ostvarenom bruto površinom iz faze I – 1 098,51 m² tj. ukupno za objekat "B" - 3 952,49 m² (planom propisano BGP nadzemno 2 417,72 m² sa dozvoljenim uvećanjem od 20%), indeksa zauzetosti 0,33 (planom propisano 0,4 - definisani indeks zauzetosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije 1 200 m²), indeksa izgrađenosti 1,79 (planom propisano 1,5 -

definisani indeks izgrađenosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije 1 200 m²), spratnosti objekta Po+P+5 (planom propisano P+3, uz mogućnost povećanja, izuzetno, za dvije etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava ovlašćenog geometra. Predmetnoj lokaciji – urbanističkoj parceli B2-UP5, planiran je kolski prilaz sa sjeverne strane sa planirane saobraćajnice "S14", u skladu sa planskim dokumentom.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Božidaru Preleviću i „VU2 Group“ d.o.o. Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHMARK SOLUTION“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom 26.02.2025. godine, 16:25:34 + 01'00', za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta (FAZA II), Objekat B, koji je planiran na dijelu UP B2 – UP4 koje čine djelovi kat. parcela br. 5857/1, 5858/2, 5859/2 i 5860/2 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 39/13), Opština Bar.

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

