



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: 05-332/24-7815/7
Podgorica, 13.01.2025. godine

MANI COMPANY DOO

BUDVA
Ul. Svetostefanska br.7

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



Broj: 05-332/24-7815/7
Podgorica, 13.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 237 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 „Mani Company“ d.o.o. Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.12.2024.godine u 10:08:46 + 01'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka na lokaciji koju čine djelovi A3 UP10 i A3 UP11, koje čine kat.parcele br. 6268/2, 6267/2, 6264/7, 6268/3, 6268/4, 6264/1 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“, („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Mani Company“ d.o.o. Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.12.2024.godine u 10:08:46 + 01'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka na lokaciji koju čine djelovi A3 UP10 i A3 UP11, koje čine kat.parcele br. 6268/2, 6267/2, 6264/7, 6268/3, 6268/4, 6264/1 sve 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 5.621,05m² (planom zadato 6.408,00m²), indeksa izgrađenosti 2.63 (planom zadato 3.0), površine pod objektom 679,45m² (planom zadato 897,12m²); indeksa zauzetosti 0.32 (planom zadato 0.42); spratnosti Po+P+8 (planom zadato P+8 uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-7815/1 od 06.06.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Mani Company Doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.06.2024.godine u 13:46:39 + 02'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka na lokaciji koju čine djelovi A3 UP10 i A3 UP11, koje čine kat.parcele br. 6268/2, 6267/2, 6264/7, 6268/3, 6268/4, 6264/1 sve 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 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 obaveznu usklađenost idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-3056/8 izdati dana 28.05.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ Br.1619/2023 od 18.12.2023.godine, zaključen između "Mani company" Doo Budva i Pavićević Mihaila i Pavićević Snežane; Saglasnost UZZ br.943/2024 od 25.07.2024.godine; List nepokretnosti br.1276 KO Novi Bar, elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine na dan 13.01.2025.godine za kat.parcele br. 6264/1, 6264/7; List nepokretnosti br.1240 KO Novi Bar, elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine na dan 13.01.2025.godine za kat.parcele br. 6267/2, 6268/2, 6268/3 i 6268/4 sve KO Novi 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Basketing“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.12.2024. godine u 10:08:46 +01'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka koji je planiran na katastarskim parcelama broj 6264/1, 6264/7, 6267/2, 6268/2, 6268/3 i 6268/4 KO Novi Bar, koje odgovaraju dijelu A3 UP10 i dijelu A3 UP11 u zahvatu DUP-a "Topolica IV" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 39/13), Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističko apartmanskog bloka, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5.621,05m² (planom zadato 6.408,00m²), indeksa izgrađenosti 2.63 (planom zadato 3.0), površine pod objektom 679,45m² (planom zadato 897,12m²); indeksa zauzetosti 0.32 (planom zadato 0.42); spratnosti Po+P+8 (planom zadato P+8 uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža. Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

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 objekata, 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. Spoljna obrada objekata - fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Preporučuje se upotreba 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. Krovove objekata predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijepa, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je objekat koncipiran kao jedinstveni kubus, jasne forme, konstrukcijski koncipiran kao jedna lamela. Na prizemlju objekta planiran je ulaz sa recepcijom i holom i šest turističkih apartmana. Ispod nivoa prizemlja predviđena je podzemna etaža u okviru koje je ostvareno 56 parking mjesta. Projektom je u okviru lokacije ostvareno 46% ozelenjene površine. Oko objekta je planirana parterna površina sa pristupnim trotoarom sa završnom obradom - štampani beton. Fasadni sklop je projektovan kao kontakt fasada na većoj površini objekta sa završnim slojem maltera u boji RAL 4017, i kao ventilisana fasada na manjoj površini. Kao spoljašna fasadna obloga planiranja je laminirana keramika. Krov je planiran kao ravan, neprohodni sa svim potrebnim slojevima

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.1276 KO Novi Bar, elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine na dan 13.01.2025.godine utvrđeno je da su kat.parcele br. 6264/1,6264/7 u svojini Pavićević Mihaila, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1240 KO Novi Bar, elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine na dan 13.01.2025.godine utvrđeno je da su kat.parcele br. 6267/2 , 6268/2, 6268/3 i 6268/4 u svojini Pavićević Mihaila, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Mani Company“ d.o.o. Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.12.2024.godine u 10:08:46 + 01'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka na lokaciji koju čine djelovi A3 UP10 i A3 UP11 , koje čine kat.parcele br. 6268/2, 6267/2, 6264/7, 6268/3, 6268/4, 6264/1 sve 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 tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

