



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: 09-332/23-7092/15  
Podgorica, 03.12.2024. godine

„STRELNIKOV DEVELOPMENT GROUP“ DOO

BAR

Ul.Popa Dukljanina bb

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: 09-332/23-7092/15  
Podgorica, 03.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6, člana 98 stav 5 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 i 86/22), 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 „Strelnikov Development Group“ Doo Bar, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG DESIGN“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.09.2024. godine u 13:09:10 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (stambeni objekat -objekat za smještaj turista hotel 3\*-ugostiteljski objekat ), na UP 3, dio A6, na kat.parceli br. 6303/1 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

**Mijenja se** rješenje br.09-332/23-7092/10 od 27.03.2024. godine, i daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Strelnikov Development Group“ Doo Bar, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG DESIGN“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.09.2024. godine u 13:09:10 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (stambeni objekat -objekat za smještaj turista hotel 3\*-ugostiteljski objekat ), na UP 3, dio A6, na kat.parceli br. 6303/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni 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 na nivou kompleksa: ukupne bruto građevinske površine BRGP 3.668,42 m<sup>2</sup> - nadzemno ostvareno 2.868,12 m<sup>2</sup> (planom zadato 2.891,00 m<sup>2</sup>), podzemno ostvareno 800,30 m<sup>2</sup> (planom podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti – 3,47 (planom zadato 3,50); indeks zauzetosti – 0,39 (planom zadato 0,45); spratnost objekta Po+P+8 (planom zadato P+9) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-7092/11 od 28.06.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Strelnikov Development Group“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG DESIGN“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.09.2024. godine u 13:09:10 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (stambeni objekat -objekat za smještaj turista hotel 3\*-ugostiteljski objekat ), na UP 3, dio A6, na kat.parceli br. 6303/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-333/23-529/7 izdate 16.03.2023. godine od strane Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br.1033 KO Novi Bar- elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 22.11.2024.godine, za kat.parcelu br.6303/1 KO Novi Bar; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.616/2023 od 31.03.2023.godine; Elaborat parcelacije br.954-3272/2023 od 19.07.2023.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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 ovlašćenja 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-tehničko 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.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan “Topolica IV” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, na lokaciji koju čini

kat.parcela br. 6303/1 KO Novi Bar, koja formira dio urbanističke parcele UP 3, dio A6, planirana je mješovita namjena.

Prema važećem planskom dokumentu 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 i objekti infrastrukture.

U grafičkim prilogom plana za sve urbanističke parcele definisana je minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje. 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.

Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječija, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena. Na nivou planskog dokumenta maksimalna visina objekta je deset nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže.

Planom je određeno da se parkiranje i garažiranje vozila vrši u okviru urbanističke (ili katastarske) parcele svakog objekta, prema standardima koji su propisani, u sklopu: podrumskih garaža (u jednom ili dva nivoa); suterenskih garaža; parkiranja na pločama iznad suterena ili podruma; djelova objekata; spratnih garaža i parkiranja na neizgrađenom dijelu parcele.

Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike centra uređenog turističkog grada. 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 rešenja, 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 rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. Krovove objekata je potrebno predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijepa, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Kolorit objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura.

Uređenje otvorenih površina prilagoditi namjeni objekata, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbijedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru, ostvarujuću, kroz usklađivanje elemenata parterne obrade, oblikovno, a po potrebi i funkcionalno, povezivanje sa parternim cjelinama susjednih objekata.



Saglasnost na prvobitno idejno rješenje mijenja se na zahtjev investitora, prednje usled ustanovljenih karakteristika tla i visokog nivoa podzemnih voda i nemogućnosti izvođenja planiranih radova, te se mijenja idejno rješenje u vidu ukidanja nivoa -2 podzemne etaže, pa sada umjesto dvije podrumске etaže objekat ima jednu.

Izmijenjenim idejnim rješenjem planirana je gradnja objekta mješovite namjene (stambeni objekat -objekat za smještaj turista hotel 3\*) na dijelu urbanističke parcele UP3, ukupne površine građevinskog zemljišta od 826 m<sup>2</sup>. Lokacija planiranog objekta se nalazi u dijelu grada koji je cijelim potezom bulevara predviđen za višespratnice. Objekat je planiran kao jedinstvena funkcionalna cijelina sad devet nadzemnih etaža i jednom podzemnom etažom (G+P+8).

Pristup lokaciji za građenje planiran je preko planom predviđene saobraćajnice, kat. parcele br. 6472/1 KO Novi Bar. Na parceli na površinskom parkiranju projektovano je 4 parking mjesta, a u podzemnoj etaži garaže 26 parking mjesta. Garaži objekta se pristupa preko autolifta u koji se ulazi na etaži prizemlja.

U prizemlju objekat projektovan je kafe-bar, ulaz u autolift, ulaz u stambeni dio objekta koji se nalazi na etažama 3-8, i ulaz u hotel 3\* projektovanim na etažama 1 i 2. Vertikalne komunikacije obezbijeđene su preko unutrašnjih stepenica i liftova, posebno za poslovni i posebno za stambeni dio objekta. Krov objekta je projektovan kao ravan neprohodan krov.

Fasadna obloga objekta rađena je u kombinaciji fasadnog maltera u bijeloj boji približno RAL 9010 i RAL 1013, kao i metalnim elementima fasade takođe približno RAL 9016, i emajl stakladok je kao krov predviđen kao ravni neprohodni krov. Predviđeni su visokokvalitetni i atestirani materijali u skladu sa tehnološkim zahtjevima prostora kao i u pogledu održavanja, odgovarajućeg stepena higijene, vodootpornosti i protivpožarnosti. Dodavanjem rastinja na terasama, upotrebom svijetlih boja na fasadi, smanjuje se emisija sunčeve toplote u sam objekat, u vrelim ljetnjim danima. Zelenilo na parceli iznosi oko 20% i smješteno je na granici parcele prema susjednim katastarskim parcelama.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju objekata mješovite namjene (stambeni objekat -objekat za smještaj turista hotel 3\*-ugostiteljski objekat) na lokaciji koju čini kat.parcela br. 6303/1 KO Novi Bar, koja formira dio urbanističke parcele UP 3, dio A6, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13) Opština Bar, projektovano od strane „NG DESIGN“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.09.2024. godine u 13:09:10 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površina BRGP 3.668,42 m<sup>2</sup> - nadzemno ostvareno 2.868,12 m<sup>2</sup> (planom zadato 2.891,00 m<sup>2</sup>), podzemno ostvareno 800,30 m<sup>2</sup> (planom podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti – 3,47 (planom zadato 3,50); indeks zauzetosti – 0,39 (planom zadato 0,45); spratnost objekta Po+P+8 (planom zadato P+9), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Izmijenjeno idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije, Elaborat o geotehničkim odlikama terena za potrebne izgradnje objekata i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Predmetnom objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa sa kat.parcele br. 6472/1 po kulturi ulica upisane u LN 1866 KO Novi Bar, svojina Crna Gora, raspolaganje Opština Bar.

Članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Uvidom u List nepokretnosti br.1033 KO Novi Bar elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 22.11.2024.godine, utvrđeno je da je kat.parcela br.6303/1 KO Novi Bar, u svojini Milić Momčila, u obimu prava 1/1.Uvidom u Ugovor o zajedničkoj izgradnji zaključen kod notara Škopelja Zorana, zaveden pod brojem Uzz br.616/2023 od 31.03.2023.godine, između „Strelnikov Development Group“ doo Bar i Milić Momčila i Liukaci Alde kao suinvestitora utvrđeno je u članu 8 da zaključenjem ovog ugovora, ugovorne strane neopozivo odobravaju i zahtijevaju da se na osnovu ovog Ugovora, bez njihovog daljeg pitanja i odobrenja izvrši prijava građenja na ime „Strelnikov Development Group“ Doo Bar.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Strelnikov Development Group“ Doo Bar, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG DESIGN“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.09.2024. godine u 13:09:10 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (stambeni objekat -objekat za smještaj turista hotel 3\*-ugostiteljski objekat ), na UP 3, dio A6, na kat.parceli br. 6303/1 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, odlučeno 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**

