



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-7419/6  
Podgorica, 01.02.2023. godine

## “WIND CONSTRUCTION COMPANY” DOO

**BAR**

Šetalište kralja Nikole 6

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

Dostavljeno:  
-a/a  
-naslovu

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.02.01 12:03:45 +01'00'



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-7419/6  
Podgorica, 01.02.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 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), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Wind construction company“ d.o.o. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Centar za projektovanje“ d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 30.09.2022 godine u 10:11:40 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 24 koju čine katastarske parcele br.5691/1, 5692/2 i 5692/3 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Topolica - Bjeliši“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/16), Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

**Odbija se** zahtjev „Wind construction company“ d.o.o. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Centar za projektovanje“ d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 30.09.2022 godine u 10:11:40 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 24 koju čine katastarske parcele br.5691/1, 5692/2 i 5692/3 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Topolica - Bjeliši“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/16), Opština Bar.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-7419/1 od 30.09.2022.godine Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „Wind construction company“ d.o.o. iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Centar za projektovanje“ d.o.o. Bar, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 30.09.2022 godine u 10:11:40 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 24 koju čine katastarske parcele br.5691/1, 5692/2 i 5692/3 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Topolica - Bjeliši“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/16), Opština Bar.

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 i 86/22), 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 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Topolica-Bjeliši“ – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore br. 32/16), Opština Budva, u zoni A, na UP 24, na katastarskim parcelama 5691/1, 5692/2 i 2692/3 K.O. Novi Bar, planirana je namjena stanovanje veće gustine (SV).

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=3.532,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0.40, indeks izgrađenosti 3.5, spratnost 5-9 nadzemnih etaža.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je sledeće:

**Svi grafički prilozi** treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, **uključujući 3D prikaze**, dostaviti potpisane **na Obrascu 6** u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Službeni list Crne Gore”, br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

**Tehnički opis** ne sadrži tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, i to indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, BRGP i spratnost odnosno visina objekta. U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Službeni list Crne Gore”, br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje, tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti** kao i **procenat zelenila** i **procenat popločanja** na parceli.

Potrebno je dati podatak o **gustini stanovanja** u tehničkom opisu. Gustina stanovanja predviđena Planom je 162 st/ha i potrebno je usklađivanje sa ovim parametrom.

**Izjava projektanta** ne sadrži podatak o zadatoj i ostvarenoj spratnosti objekta i usklađenosti sa građevinskom linijom. Izjava projektanta je potrebno da sadrži tabelarni

prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara (BRGP, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost odnosno visina objekata i odnos prema građevinskoj liniji), kao i saobraćajni pristup objektu.

**Saobraćaj u mirovanju** odnosno **parkiranje ili garažiranje vozila** je potrebno rješavati u okviru parcele, shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ br. 24/10 i 33/14), po normi optimalnoj za stanovanje 1,1 PM / 1 stambenoj jedinici; trgovina optimalno 60 PM / 1000 m<sup>2</sup>; poslovanje optimalno 30 PM /1000 m<sup>2</sup>. Planom je predviđeno da svaki objekat koji se gradi (stambeni, poslovni ili stambeno-poslovni) parkiranje vozila treba da rješava u okviru pripadajuće parcele, na otvorenim površinskim parkiralištima i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu.

U pogledu **oblikovanja i materijalizacije** potrebno je dodatno obraditi istočnu fasadu, predvidjeti otvore na djelovima gdje su pozicionirani hodnici, kuhinje, spavaće sobe, kako bi se stvorili optimalni uslovi za boravak u stambenim jedinicama, kao i na komunikacijama – stepeništu gdje je potrebno predvidjeti veće otvore radi adekvatnog osvijetljenja za optimalno korišćenje komunikacija. Takođe, potrebno je predvidjeti uređaje za klimatizaciju u stambenim jedinicama, a spoljnje jedinice pozicionirati na fasadi sa primjenjivanjem brisoleja preko istih radi očuvanja vizuelnog identiteta i zaštite od sunca. Za zaštitu od sunca i pretjerane insolacije, predvidjeti adekvatnu zaštitu od sunca tipa brisoleji i sl. na fasadama gdje je to najpotrebnije, vodeći računa o cjelovitosti idejnog rješenja u pogledu oblikovanja i materijalizacije.

O navedenom imenovani su obaviješteni aktom Ministarstva broj 09-7419/5 od 28.12.2022.godine- dokaz povratnica broj 09-7419/5 od 04.01.2023.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 04.01.2023.godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako podnosilac zahtjeva shodno članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije otklonio nedostatak u određenom roku, to je odlučeno 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. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Stevović Vladan, M.Arch.**  
Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije  
prostornog planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović

**Vladan  
Stevović**