



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: 05-332/25-3128/3
Podgorica, 24.06.2025. godine

„A3 Team - E-plus INVEST“ d.o.o. Bar

BAR
Tržni centar, zelena pijaca 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



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: 05-332/25-3128/3
Podgorica, 24.06.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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 „A3 Team - E-plus INVEST“ d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Intesa Group“ d.o.o. Bijelo Polje za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na katastarskim parcelama 6170/2, 6181/5, 6182/1, 6182/2, 6182/19 i 6182/24, KO Novi Bar, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele A3-UP3 u zahvatu DUP-a „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 39/13) Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „A3 Team - E-plus INVEST“ d.o.o. Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2025. godine u 09:20:37 + 02' 00", za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na katastarskim parcelama 6170/2, 6181/5, 6182/1, 6182/2, 6182/19 i 6182/24, KO Novi Bar, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele A3-UP3 u zahvatu DUP-a „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 39/13) Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 22.145,98m² (planom zadato 22.146,60m²), indeksa izgrađenosti 4.20 (planom zadato 3.50 sa mogućnošću uvećanja za 20% - 4.20), površine pod objektom 2.008,61m² (planom zadato 2.847,42m²); indeksa zauzetosti 0.38 (planom zadato 0.45 sa mogućnošću ubećanja za 20% - 0.54); spratnosti 2Po+P+11 (planom zadato P+9 sa mogućnošću uvećanja za dvije etaže - P+11 i mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju 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).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-3128/1 od 03.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „A3 Team - E-plus INVEST“ d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Intesa Group“ d.o.o. Bijelo Polje, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na katastarskim parcelama 6170/2, 6181/5, 6182/1, 6182/2, 6182/19 i 6182/24, KO Novi Bar, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele A3-UP3 u zahvatu DUP-a „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“ - op.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 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 –Urbanističko tehničke uslove br.08-8060/11 od 14.12.2022.godine izdati od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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.

Uvidom u dopunjeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2025. godine u 09:20:37 + 02' 00', za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na katastarskim parcelama 6170/2, 6181/5, 6182/1, 6182/2, 6182/19 i 6182/24, KO Novi Bar, koja odgovaraju dijelu urbanističke parcele A3-UP3 u zahvatu DUP-a „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 39/13) Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno - poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 22.145,98m² (planom zadato 22.146,60m²), indeksa izgrađenosti 4.20 (planom zadato 3.50 sa mogućnošću uvećanja za 20% - 4.20), površine pod objektom 2.008,61m² (planom zadato 2.847,42m²); indeksa zauzetosti 0.38 (planom zadato 0.45 sa mogućnošću uvećanja za 20% - 0.54); spratnosti 2Po+P+11 (planom zadato P+9 sa mogućnošću uvećanja za dvije etaže - P+11 i mogućnošću izgradnje podrumskih etaža).

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. 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. Kolorit objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom. Uređenje otvorenih površina prilagoditi namjeni objekta, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji projektovan stambeno poslovni objekat spratnosti 2Po+P+11, predviđen da se izvodi u tri faze. Fazu 1 čine dvije

podrumske etaže sa parking prostorom i prizemna etaža sa poslovnim prostorom. Faza 2 podrazumijeva ostale etaže Lamele 1, dok Faza 3 kreće od prve etaže u Lamele 2. U podrumskim etažama je planirano garažiranje, na prizemlju poslovanje (11 poslovnih jedinica), na etažama 1-6 planirano je 25 poslovnih prostora po etaži, dok je stanovanje predviđeno na etažama 7 - 11. U okviru podzemne etaže je planirano 235 parking mjesta, dok je u okviru parcele planirano još 11 parking mjesta, ukupno 246 čime je zadovoljen parameter predviđen za predmetnu namjenu. Prizemlje objekta je vizuelno i funkcionalno odvojeno od nadzemnih etaža. Završna obrada fasade planirana je u sivoj boji RAL 7001 sa naglašenim horizontalnim detaljima planiranim u bijeloj boji RAL 9016 i oblogama od drveta u nijansi sive boje kao drvenim detaljima na fasadi. Krov je planiran kao ravan neprohodan krov.

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 „A3 Team - E-plus INVEST“ d.o.o. Bar, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2025. godine u 09:20:37 + 02' 00', za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, na katastarskim parcelama 6170/2, 6181/5, 6182/1, 6182/2, 6182/19 i 6182/24, KO Novi Bar, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele A3-UP3 u zahvatu DUP-a „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“ - op.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 žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

