



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: 05-332/25-5584/2
Podgorica, 12.06.2025. godine

Goran Pajković

SUTOMORE
Obala Iva Novakovića 18

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.06.12 14:03:17
+0200

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: 05-332/25-5584/2
Podgorica, 12.06.2025. 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 Gorana Pajkovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Urbanizam i projektovanje“ d.o.o. Bar, za izgradnju stambeno poslovnog objekta / apart hotela, na katastarskim parcelama 5852, 5851/2, na djelovima 5853/5, 5855/1, 5854/2 i 5888/2 KO Novi Bar, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP4 B1, u zahvatu DUP-a „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“ - op. p. br. 39/13) Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Goran Pajković, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Urbanizam i projektovanje“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.04.2025. godine u 13:31:28 + 02' 00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta / apart hotela, na katastarskim parcelama 5852, 5851/2, na djelovima 5853/5, 5855/1, 5854/2 i 5888/2 KO Novi Bar, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP4 B1, u zahvatu DUP-a „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“ - op. p. br. 39/13) Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine 6.517,60m² (planom zadato 6.518,40 m²), indeksa izgrađenosti 3.5 (planom zadato 3.5), površine pod objektom 602,51m² (planom zadato 838,08m²); indeksa zauzetosti 0.32 (planom zadato 0.45); spratnosti 2Po+P+11 (planom zadato 12 nadzemnih etaža sa mogućnošću izgradnje 2 podrumске etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-5584/1 od 25.04.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Goran Pajković, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Urbanizam i projektovanje“ d.o.o. Bar, za izgradnju stambeno poslovnog objekta / apart hotela, na katastarskim parcelama 5852, 5851/2, na djelovima 5853/5, 5855/1, 5854/2 i 5888/2 KO Novi Bar, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP4 B1, u zahvatu DUP-a „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“ - op. p. 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanistički tehnički uslovi izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine pod br. 06-333/24-74832/6 dana 22.07.2024. godine; 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.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Urbanizam i projektovanje“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.04.2025. godine u 13:31:28 + 02' 00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta / apart hotela 2Po+P+11, na katastarskim parcelama 5852, 5851/2, na djelovima 5853/5, 5855/1, 5854/2 i 5888/2 KO Novi Bar, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP4 B1, u zahvatu DUP-a „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“ - op. p. br. 39/13) Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno poslovnog objekta / apart hotela, ukupne bruto razvijene građevinske površine 6.517,60m² (planom zadato 6.518,40 m²), indeksa izgrađenosti 3.5 (planom zadato 3.5), površine pod objektom 602,51m² (planom zadato 838,08m²); indeksa zauzetosti 0.32 (planom zadato 0.45); spratnosti 2Po+P+11 (planom zadato 12 nadzemnih etaža sa mogućnošću izgradnje 2 podrumске etaže).

Planskim dokumentom su definisani indeksi izgrađenosti i zauzetosti kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisani indeksi se mogu uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m². Takođe, spratnost objekta se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećanja, izuzetno, za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije i ne može se povećati planom definisana bruto razvijena građevinska površina. Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za

sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem. Krovove objekta predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijepa, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Kolorit objekta uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura. Objekat je postavljen u okviru građevinskih linija zadatim DUP-om, dok je sa jugozapadne strane uz pismenu saglasnost susjeda udaljen 2m nadzemnim etažama od granica parcele, te sa sjeverozapadne takođe uz pismenu saglasnost susjeda udaljen 3.5m od granica susjedne parcele. Posebnu pažnju posvetiti uređenju otvorenih površina, uz nastojanje da se nadgrade i afirmišu osnovne karakteristike lokacije.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planiran stambeno poslovni objekat / apart hotel spratnosti 2Po+P+11. Parceli se pristupa sa sjeveroistočne strane preko planom definisane saobraćajnice. Saobraćaj je riješen sa dva ulaza, jedan za parking na parteru i jedan za garažu. U okviru podrumskih etaža i jednim dijelom na parteru, ostvareno je 90 parking mjesta čime su zadovoljeni parametri propisani planskim dokumentom. Površinski parking popločan je beton trava blokovima radi oplemenjivanja površina u parteru. Objekat je po namjeni stambeno poslovni / apart hotel. U okviru prizemlja planirano je poslovanje, dok je na etažama 1-4 kao i na posljednjem spratu predviđeno stanovanje odnosno stambene jedinice različitih struktura, ukupno 40 stambenih jedinica. Na etažama 5-10 predviđene su smještajne jedinice i to ukupno 60 smještajnih jedinica apart hotela. Glavni ulaz objektu planiran je sa jugoistočne strane. Obračun zelenih površina obuhvata zelenilo u parteru i ravan zeleni krov, što čini 30% zelenih površina na nivou parcele, čime je zadovoljen parameter zadat planskim dokumentom. Prilikom projektovanja upotrijebljeni su tradicionalni i savremeni materijali, pri čemu je postignuta vizuelna ujednačenost ambijenta. Svi spoljašnji zidovi su predviđeni sa kontaktnom fasadom tipa "Demit" sa oblogom od bavalita kao završnog sloja u nijansama RAL 7036, 9003 i 7037. Projektovan je ravan zeleni 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 Goran Pajković, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Urbanizam i projektovanje“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.04.2025. godine u 13:31:28 + 02' 00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta / apart hotela, na katastarskim parcelama 5852, 5851/2, na djelovima 5853/5, 5855/1, 5854/2 i 5888/2 KO Novi Bar, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP4 B1, u zahvatu DUP-a „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore“ - op. p. 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 žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.06.12
14:04:22 +02'00'