



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-331/23-11044/3  
Podgorica, 10.05.2024. godine

„ ARHES „ D.O.O.

Adresa: Bulevar Revolucije C6  
BAR

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila,

Načelnica Direkcije

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

*N. Pavičević*

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



*Siniša Minić*



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja

urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u  
oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: 09-331/23-11044/3

Podgorica, 10.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač. 1. al. 1 i 2., člana 88. stav 2. i člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ARHES“ D.O.O. Bar, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2023. godine u 10:52:55 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1872/1 K.O. Polje, koja odgovara dijelu urbanističke parcele UP2, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Čeluga" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 39/14), Opština Bar, donosi

## RJEŠENJE

1. DAJE SE SAGLASNOST "ARHES" D.O.O. Bar, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2023. godine u 10:52:55 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1872/1 K.O. Polje, koja odgovara dijelu urbanističke parcele UP2, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Čeluga" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 39/14) Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4.014m<sup>2</sup> (Planom zadato nadzemno 4.015m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti 2.49 (Planom zadat 2.50); površine pod objektom 620m<sup>2</sup> (Planom zadat 803m<sup>2</sup> pod objektima); indeks zauzetosti 0.38 (Planom zadat 0.5); spratnost objekta: Po+P+6 (Planom zadata spratnost objekta: P+6 sa mogućnošću organizovanja 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).
2. Ovim rješenjem, stavlja se van snage rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Bar, br. UPI-15-333/23-100/1 od 21.11.2023. godine kojim se pravnom licu "ARHES" D.O.O. Bar, daje saglasnost na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, spratnosti: Po+P+3, na lokaciji – na dijelu urbanističke parcele, br. 2, Blok 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Čeluga" odnosno na katastarskoj parceli br. 1872/1 K.O. Polje, Opština Bar u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, kao i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), definisanih predmetnim planskim dokumentom.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-331/23-11044/1 od 29.12.2023.godine, ARHES " D.O.O. Bar, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2023. godine u 10:52:55 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1872/1 K.O. Polje, koja odgovara dijelu urbanističke parcele UP2, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Čeluga" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 39/14) Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4.014m<sup>2</sup> (Planom zadato nadzemno 4.015m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti 2.49 (Planom zadat 2.50); površine pod objektom 620m<sup>2</sup> (Planom zadat 803m<sup>2</sup> pod objektima); indeks zauzetosti 0.38 (Planom zadat 0.5); spratnost objekta: Po+P+6 (Planom zadata spratnost: P+6 sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeću dokumentaciju: Rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Bar br. UPI-15-333/23-100/1 od 21.11.2023. godine kojim se pravnom licu " ARHES " D.O.O.Bar, daje saglasnost na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+3, na lokaciji – na dijelu urbanističke parcele, br. 2, Blok 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Čeluga" odnosno na katastarskoj parceli br. 1872/1 K.O.Polje, Opština Bar u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju, kao i osnovnim urbanističkim parametrima ( indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), definisanih predmetnim planskim dokumentom; Ugovor o zajedničkoj izgradnji, UZZ br. 2569/2022, zaključen između Živković Vesne, Karadžić Olivera, Darmanović Suzane i Bajić Snežane i " ARHES " D.O.O.Bar, dana 22.12.2022. godine i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i na osnovu raspoloživih spisa predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa slijedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a1.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Cre 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: smjericama 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 smjericama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenit objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88.stav 2. Zakona, propisano 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 lokaine samouprave.



Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, 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 urbanistički dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica oblasti arhitekture je dao Stručno misljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2023. godine u 10:52:55 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1872/1 K.O. Polje, koja odgovara dijelu urbanističke parcele UP2, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Čeluga" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 39/14) Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4.014m<sup>2</sup> (Planom zadato nadzemno 4.015m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti 2.49 (Planom zadat 2.50); površine pod objektom 620m<sup>2</sup> (Planom zadat 803m<sup>2</sup> pod objektima); indeks zauzetosti 0.38 (Planom zadat 0.5); spratnost objekta: Po+P+6 (Planom zadata sp P+6 sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže), izrađeno 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).

Naime, uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Intesa Group“ D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2023. godine u 10:52:55 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1872/1 K.O. Polje, koja odgovara dijelu urbanističke parcele UP2, blok 2, u zahvatu DUP-a "Gornja Čeluga" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 39/14) Opština Bar, utvrđeno je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja poslovno – stambenog objekta ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4.014m<sup>2</sup> (planom zadato nadzemno 4.015m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti 2.49 (Planom zadato 2.50); površine pod objektom 620m<sup>2</sup> (Planom zadato 803m<sup>2</sup> pod objektima); indeks zauzetosti 0.38 (Planom zadato 0.5); spratnost objekta: Po+P+6 (Planom zadata spratnost: P+6 sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže). Kolski i pješački prilaz objektu je planiran sa pristupnog nekategorisanog puta. Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

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

Naime, smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da u oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni i proizvodni, tako i stambeni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima. Posebnu pažnju posvetiti materijalizaciji, obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumijeva upotrebu drveza za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škure na prozorima i sl., uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom predviđen stambeno poslovni objekat spratnosti Po+6+P, od čega su u dijelu prizemlja tri poslovna prostora i na etažama iznad prizemlja ukupno 49 stambenih jedinica. Zbog blage denivelacije terena podrumска etaža je planirana u zadnjem dijelu objekta. U okviru podrumске etaže, i dijelom u okviru parcele, obezbijeden je dovoljan broj parking mjesta, čime je zadovoljen parameter

zadat planskim dokumentom. Objekat je inkorporiran i oblikovno riješen u zoni gradnje kao i oblika lokacije na kojoj se gradi. Saobraćajne površine u okviru lokacije su prilagođene lokaciji kao i nesmetanom funkcionisanju u okviru parcele. Dio prizemlja objekta koji je planiran kao poslovanje je vizuelno i funkcionalno odvojen od stambenog dijela objekta kako u pogledu saobraćajnog tako i u pogledu pješačkog prilaza.

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

Uvidom u List nepokretnosti 413 -Izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Podgorica od 10.05.2024.godine, utvrđeno je pravo susvojinje sledećih fizičkih lica: Karadžić Olivera, Živković Vesna, Darmanović Suzana i Bajić Snežana, sa unijetom Zabilježbom U Podacima o teretima i ograničenjima Lista nepokretnosti 413-Izvod, notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla Ugovora o zajedničkoj izgradnji, UZZ 2569/2022 od 22.12.2022. godine, zaključen između Karadžić Olivera, Živković Vesne, Darmanović Suzane i Bajić Snežane i "ARHES" D.O.O. Bar u kojem je utvrđeno da se zaključenjem ovog Ugovora, ugovorne strane odobrenje i prijava građenje glasi na ime investitora " Arhes " D.O.O.Bar, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru "ARHES" D.O.O. Bar, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2023. godine u 10:52:55 +01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 1872/1 K.O. Polje, koja odgovara dijelu urbanističke parcele UP2, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Čeluga" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 39/14) Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4.014m<sup>2</sup> (Planom zadato nadzemno 4.015m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti 2.49 (Planom zadat 2.50); površine pod objektom 620m<sup>2</sup> (Planom zadat 803m<sup>2</sup> pod objektima); indeks zauzetosti 0.38 (Planom zadat 0.5); spratnost objekta: Po+P+6 (Planom zadata sp P+6 sa mogućnošću organizovanja 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).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu stavova 1 i 2. ovog rješenja. U stavu 2. dispozitiva ovog rješenja, poništena je saglasnost - rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Bar, br. UPI-15-333/23-100/1 od 21.11.2023. godine, budući da se u istoj predmetnoj činjeničnoj stvari ne može rješavati dva puta.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obradila:  
Načelnik Direkcije,  
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

*Nataša Pavičević*



*[Signature]*  
V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.