



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: 05-332/24-8408/6  
Podgorica, 11.11.2024. godine

**MANI COMPANY DOO**

**BUDVA**  
Ul. Svetostefanska br.7

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

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-8408/6  
Podgorica, 11.11.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 „Mani Company“ d.o.o. Budva, na dopunjend idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.11.2024.godine u 10:25:30 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini A3 UP 8 , koje čine kat.parcele br. 6308/1, 6309/1, 6310/2, 6309/2 i 6472/2 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“, („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, donosi

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „Mani Company“ d.o.o. Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.11.2024.godine u 10:25:30 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini A3 UP 8 , koje čine kat.parcele br. 6308/1, 6309/1, 6310/2, 6309/2 i 6472/2 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“, („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 16.779,89m<sup>2</sup> od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 11.654,29m<sup>2</sup>, (planom zadato 11.655,00m<sup>2</sup>); ukupni indeks izgrađenosti 4.19 (planom zadato 4.20); površine pod objektom 1.156,78 m<sup>2</sup> (planom zadato 1.498,50m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0.41 (planom zadato 0.54); spratnosti Po+P+11 (planom zadato P+11 uz mogućnost planiranja podzemnih 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).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-8408/1 od 17.06.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Mani Company“ Doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.06.2024.godine u 11:40:33 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini A3 UP 8 , koje čine kat.parcele br. 6308/1, 6309/1, 6310/2, 6309/2 i 6472/2 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“, („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi 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 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 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 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 idejnih rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-352/19-947 izdati dana 26.09.2019. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar; Ugovor o konzorcijumu UZZ br.715/2024 od 13.06.2024.godine, zaključen između privrednog društva "Stab" doo Budva i privrednog društva "Mani Company" doo Budva; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ Br.2778/2023 od 25.12.2023.godine, zaključen između "Mani company" Doo Budva i Škerović Rajka; Ugovor o zajedničkom ulaganju u gradnju UZZ br.476/2024 od 25.04.2024.godine zaključen između privrednog društva "Stab" Doo Budva i Keilj Andreja; Ugovor o zajedničkom ulaganju u gradnju UZZ br.575/2024 od 25.04.2024.godine zaključen između privrednog društva "Stab" Doo Budva i Keilj Aleksandra; List nepokretnosti br.751 KO Novi Bar, prepis br.102-919-17745/2024 izdat dana 04.06.2024.godine od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.6309/1 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.1640 KO Novi Bar, prepis br.102-919-17731/2024 izdat dana 04.06.2024.godine od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.6310/2 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.1866 KO Novi Bar, prepis br.102-919-17728/2024 izdat dana 04.06.2024.godine od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.6472/2 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.2532 KO Novi Bar, prepis br.102-919-17741/2024 izdat dana 04.06.2024.godine od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.6308/1 KO Novi Bar; List nepokretnosti br.2737 KO Novi Bar, prepis br.102-919-17733/2024 izdat dana 04.06.2024.godine od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.6309/2 KO Novi Bar; Potvrda Sekretarijata za imovinu i investicije Opštine Bar br.04-472/24-1352 od 13.06.2024.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.

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

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Basketing“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.11.2024.godine u 10:25:30 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini A3 UP 8 , koje čine kat parcele br. 6308/1, 6309/1, 6310/2, 6309/2 i 6472/2 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“, (”Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambeno poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 21.439,04m<sup>2</sup> od čega ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 16.779,89m<sup>2</sup> od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 11.654,29m<sup>2</sup>, (planom zadato 11.655,00m<sup>2</sup>); ukupni indeks izgrađenosti 4.19 (planom zadato 4.20); površine pod objektom 1.156,78 m<sup>2</sup> (planom zadato 1.498,50m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0.41 (planom zadato 0.54) spratnosti Po+P+11 (planom zadato P+11 uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

*Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, u izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, propisano je sledeće:* Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike centra uređenog turističkog grada. Rješenje građevinskih struktura u oblikovanju 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 jrdinstvo cjelovitog prostornog rješenja, 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 rješenja,a istovremeno su dobra zaštita objekata. Zavisno od arhitektonskog rješenja, od prirodnih materijala prednost dati kamenu i drvetu. Krovove objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromtski tretman okolnih struktura. Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je kompleks projektovan u savremenom izrazu. Fasadni sklop je projektovan kao kontakt fasada na većoj površini objekta /termoizolaciju od stiropora (expanded polystyrene sheet) d=5cm, sa protivpožarnim prekidnim rastojanjima od tvrdo presovane mineralne vune sa završnim slojem malter + boja u RAL 4017 bež / I manja površina je ventilisana fasada koja

predstavlja fasadni sistem sa vazдушnim kanalom (ventilirajućim slojem) smještenim između obloge i izolacije, koji služi za dreniranje, ventilaciju i termoizolaciju. Ovaj tip fasade je pogodan za područje u kome je planiran objekat i sistem preko strujanja vazduha omogućava isušivanje viška vlage u fasadnom zidu. Sistem ventilisane fasade sastoji se od tri dijela: spoljašnje dekorativne obloge, vazdušnog sloja i izolacionog sloja. Spoljašnja fasadna obloga je laminirana keramika – proizvođača LAMINAM. Fasadni otvori su projektovani u vidu sistema ALU profili sa termo-prekidom. Štok je u boji Antracit siva reljefna površina, aluminium. Kao dodatna zaštita od spoljašnjih uticaja, u smislu regulacije toplotnog komfora unutrašnjeg prostora i u zimskom i u ljetnjem režimu i mehaničke zaštite, predviđene su roletne u boji Antracit siva. Ograda na balkonima je staklena a ograda unutrašnjeg stepeništa je od čelične konstrukcije toplo cinkovane i čeličnih rukohvata pravougaonog poprečnog presjeka u boji RAL 9006 MAT – White aluminium. Svi metalni dijelovi ograda su izrađeni od nerđajućeg čelika predviđenog za upotrebu u zonama sa povišenom vlagom u vazduhu. Krov je ravan, neprohodni sa svim potrebnim slojevima, parnom branom, termoizolacijom 10 cm, hidroizolacijom, slojem za pad i završnim slojem hidroizolacije „sarnafil“ membranom. Na nekim pozicijama iznad garaže planirane su žardinjere projektovane za invazivno zelenilo.

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

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini A3 UP 8, koje čine kat.parcele br. 6308/1, 6309/1, 6310/2, 6309/2 i 6472/2 sve 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 ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 21.439,04m<sup>2</sup> od čega ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 16.779,89m<sup>2</sup> od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 11.654,29m<sup>2</sup>, (planom zadato 11.655,00m<sup>2</sup>); ukupni indeks izgrađenosti 4.19 (planom zadato 4.20); površine pod objektom 1.156,78 m<sup>2</sup> (planom zadato 1.498,50m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0.41 (planom zadato 0.54); spratnosti Po+P+11 (planom zadato P+11 uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Uvidom u List nepokretnosti br.751 KO Novi Bar, prepis br.102-919-17745/2024 izdat dana 04.06.2024.godine od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.6309/1 KO Novi Bar, u svojini Keilj Aleksandra u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1640 KO Novi Bar, prepis br.102-919-17731/2024 izdat dana 04.06.2024.godine od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.6310/2 KO Novi Bar, u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, dok Opština Bar ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1866 KO Novi Bar, prepis br.102-919-17728/2024 izdat dana 04.06.2024.godine od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.6472/2 KO Novi Bar u svojini Crne Gore, u obimu prava 1/1, dok Opština Bar ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.2532 KO Novi Bar, prepis br.102-919-17741/2024 izdat dana 04.06.2024.godine od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.6308/1 KO Novi Bar u svojini Škerović Rajka, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.2737 KO Novi Bar, prepis br.102-919-17733/2024 izdat dana 04.06.2024.godine od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.6309/2 KO Novi Bar u svojini Keilj Andreja u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Mani Company“ d.o.o. Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.11.2024.godine u 10:25:30 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini A3 UP 8 , koje čine kat.parcele br. 6308/1, 6309/1, 6310/2, 6309/2 i 6472/2 sve 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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**

