



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: 05-332/24-14954/5  
Podgorica, 26.02.2025. godine

## SPECTRUM GROUP“ DOO ZETA

**ZETA**  
Mahala bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



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: 05-332/24-14954/5  
Podgorica, 26.02.2025. 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 „SPECTRUM GROUP“ DOO ZETA, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NIK COM“ d.o.o., za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat.parcelama br. 6214/2, 6291/1, 6292/1, 6293/1, 6293/3, 6124/1, 6124/7, 6292/5, 6293/10 i 6293/11 KO Novi Bar koje ulaze u sastav urbanističke parcele broj A6 – UP9 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 39/13), Opština Zeta, donosi

### R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „SPECTRUM GROUP“ DOO ZETA, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NIK COM“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.2.2025.godine u 11:01 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat.parcelama br. 6214/2, 6291/1, 6292/1, 6293/1, 6293/3, 6124/1, 6124/7, 6292/5, 6293/10 i 6293/11 KO Novi Bar koje ulaze u sastav urbanističke parcele broj A6 – UP9 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 39/13), Opština Zeta, bruto građevinska površina BRGP= 11.394,92 m<sup>2</sup> (planom propisano uz uvećanje od 20% 11.449,00 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti 4,18 (planom propisano uz uvećanje od 20% 4,20); indeks zauzetosti 0,42 (planom propisano uz uvećanje od 20% 0,54); spratnost objekta 2Po+P+10 (planom propisano 2Po+P+9 i mogućnost uvećanja za dvije etaže u okviru BRGP) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-14954/1 od 12.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „SPECTRUM GROUP“ DOO ZETA, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NIK COM“ d.o.o., za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat.parcelama br. 6214/2, 6291/1, 6292/1, 6293/1, 6293/3, 6124/1, 6124/7, 6292/5, 6293/10 i 6293/11 KO Novi Bar koje ulaze u sastav urbanističke parcele broj A6 – UP9 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 39/13), Opština Zeta.

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 građevniskoj 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 obavezno usklađenosti idejnog 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: 07-352/19-1114 izdati dana 27.11.2019.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opština Bar, 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 ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Predmetna lokacija, koju čine kat.parcele br. 6214/2, 6291/1, 6292/1, 6293/1, 6293/3, 6124/1, 6124/7, 6292/5, 6293/10 i 6293/11 sve KO Novi Bar, koje obrazuju dio urbanističke parcele A6-UP9 u zoni A, blok 6, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore br.39/13), Opština Bar, smjernicama iz planskog dokumenta predviđena je za mješovitu namjenu (MN).

Na parcelama mješovite namjene mogu se graditi: stambeni objekti i stambeno-poslovni objekti; tržni i izložbeni centri; objekti za smještaj turista–hoteli; ugostiteljski objekti; poslovni objekti i objekti privrednih društava; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu; parkinzi i garaže i objekti infrastrukture.

Indeks zauzetosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisan indeks zauzetosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200 m<sup>2</sup>. Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječija, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena. Indeks izgrađenosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinanu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisan indeks izgrađenosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200 m<sup>2</sup>. Spratnost (broj etaža) se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećanja, izuzetno, za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (moraju se poštovati građevinske linije) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Rešenje 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 rešenja, 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. 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, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura. Otvorene površine treba da budu uređene, ozelenjene, dostupne za korišćenje, povezane i prohodne.

Po pravilu, parkiranje i garažiranje vozila se vrši u okviru urbanističke (ili katastarske) parcele svakog objekta, prema standardima koji su propisani, u sklopu: podrumskih garaža (u jednom ili dva nivoa); suterenskih garaža; parkiranja na pločama iznad suterena ili podruma; djelova objekata; spratnih garaža i parkiranja na neizgrađenom dijelu parcele. Od potrebnog broja mjesta za stacioniranje vozila, najmanje 40% mora biti riješeno kao garažiranje. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.00-(100%).

Predmetni objekat je lociran na katastarskim parcelama broj 6214/2, 6291/1, 6292/1, 6293/1, 6293/3, 6124/1, 6124/7, 6292/5, 6293/10 i 6293/11 K.O. Novi Bar, odnosno na dijelu urbanističke parcele broj A6-UP9, u zoni "A", blok 6, u zahvatu DUP-a "Topolica IV". Lokacija je formirana na osnovu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, koji je u sastavu ove projektne dokumentacije. Oblik urbanističke parcele je dosta nepravilan, sa površinom koja iznosi ukupno  $P=2.757,59 \text{ m}^2$ , dok je površina lokacije za gradnju  $2.726,00 \text{ m}^2$  (dio urbanističke parcele). Idejnim rješenjem planirana je izgradnja objekta stambeno - poslovnog objekta (kolektivno stanovanje), spratnosti Po(-2)+Po(-1)+Pr+10.

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Objekat je planiran da se izgradi u jednom vremenskom intervalu, tj. nije planirana fazna gradnja. Planirani objekat predstavlja jednu cjelinu, sa jasno izraženim karakteristikama stambeno-poslovnog objekta. Dva nivoa podruma-garaža predviđeni su za mirujući saobraćaj i za prateće tehničke prostorije. Prizemlje je predviđeno kao poslovanje-djelatnosti i to 14 poslovnih prostora (dvije lamele po 7 poslovnih prostora). Sve etaže iznad prizemlja su kombinacija poslovnih apartmana i stambenih jedinica. Od prvog do sedmog sprata planirana je tipska etaža (dvije lamele sa po 8 jedinica). Na osmom spratu planirano je 12 jedinica, na devetom predviđeno je 10 jedinica, dok je na poslednjem desetom spratu predviđeno 8 jedinica. Samim tim projektovano je ukupno 92 poslovna apartmana i 50 stambenih jedinica. Ukupan unutrašnji prostor je organizovan tako da predstavlja cjelinu sa adekvatnom unutrašnjom obradom, prikladnom za ovu vrstu objekta.

Krov je ravan sa svim neophodnim slojevima hidro i termo izolacije i slojem šljunka kao završnim i zaštitinim slojem. Za obloge fasadnih zidova predviđena je kombinacija neventilisane termo fasada tipa "DEMIT" sa završnim slojem dekorativnog zaribanog maltera, zatim termoizolavona fasade sa završnom obradom od ravnih kamenih ploča debljine (dvije vrste kamena - sive kamene štanglice napravljene od siječenog prirodnog dekorativnog kamena za ukrašavanje i oblaganje zidova - fasada kao i TRAVERTINO kamene ploče debljine 3 i 5 cm. Ograde na terasama (gornja polovina) su staklene, fiksirane u prethodno postavljene aluminijumske "U" profile. Donja polovina ograde je zidana, a preko zidanog dijela se postavlja kamena klupica debljine 5 cm u koje se ankeriše prethodno pomenuti "U" profil koji nosi stakleni dio ograde. Na bočnim stranama gdje su predviđeni francuski balkoni projektovana je metalna ograda od flahova u crnoj boji.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta-kolektivno stanovanje, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 6214/2, 6291/1, 6292/1, 6293/1, 6293/3, 6124/1, 6124/7, 6292/5, 6293/10 i 6293/11 sve KO Novi Bar, koje obrazuju dio urbanističke parcele A6-UP9 u zoni A, blok 6, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore- br.39/13), Opština Bar, projektovano od strane „NIK COM“ Doo Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.02.2025.godine u 11:01 + 01'00", izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina BRGP=  $11.394,92 \text{ m}^2$  (planom propisano uz uvećanje od 20%- $11.449,00 \text{ m}^2$ ); indeks izgrađenosti 4,18 (planom propisano uz

uvećanje od 20% - 4,20); indeks zauzetosti 0,42 (planom propisano uz uvećanje od 20% - 0,54); spratnost objekta 2Po+P+10 (planom propisano 2Po+P+9 i mogućnost uvećanja za dvije etaže u okviru BRGP) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz ldejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametra i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i Elaborat parcelacije. Na osnovu uvida u Izjavu geodestke licencirane organizacije lokaciji je planiran pristup sa južne strane i to sa: kat. parcela br. 6124/3, 6292/2, 6293/6, 6293/5 I 6472/1 KO Novi Bar.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „SPECTRUM GROUP“ DOO ZETA, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NIK COM“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.2.2025.godine u 11:01 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat.parcelama br. 6214/2, 6291/1, 6292/1, 6293/1, 6293/3, 6124/1, 6124/7, 6292/5, 6293/10 i 6293/11 KO Novi Bar koje ulaze u sastav urbanističke parcele broj A6 – UP9 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 39/13), Opština Zeta

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**

