



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-14247/2
Podgorica, 02.02.2026. godine

"CEROVO" DOO

BAR
Pečurice 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: 05-332/25-14247/2
Podgorica, 02.02.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 „CEROVO“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NG DESIGN“ DOO Bar, za izgradnju objekata privrednog razvoja – objekat proizvodnog zanatstva, stovarišta i skladišta, na kat. parc. br. 987/1, 986/6 i 986/14 sve KO Pistula, Opština Ulcinj, shodno Odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj 01-040/25-1963/4 od 17.07.2025.godine, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „CEROVO“ DOO, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NG DESIGN“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.10.2025.godine u 08:49:36 +01'00', za izgradnju objekata privrednog razvoja – objekat proizvodnog zanatstva, stovarišta i skladišta, na kat. parc. br. 987/1, 986/6 i 986/14 sve KO Pistula, Opština Ulcinj, shodno Odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj 01-040/25-1963/4 od 17.07.2025.godine, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 1 478,33m² (odlukom definisano: 2 499,24m²; indeksa izgrađenosti 0,23 (odlukom nije definisano); površine pod objektima 1 392,02m² (odlukom definisano: 1 741,46 m²); indeksa zauzetosti 0,22 (odlukom nije definisano); spratnosti P, P+1 (odlukom definisano P, P+1) - 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-14247/1 od 10.11.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „CEROVO“ DOO, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NG DESIGN“ DOO Bar, za izgradnju objekata privrednog razvoja – objekat proizvodnog zanatstva, stovarišta i skladišta, na kat. parc. br. 987/1, 986/6 i 986/14 sve KO Pistula, Opština Ulcinj, shodno Odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj 01-040/25-1963/4 od 17.07.2025.godine.

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 ovlaštenja 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: Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj 01-040/25-1963/4 od 17.07.2025.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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:

Odlukom o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj 01-040/25-1963/4 od 17.07.2025.godine, izdata od strane Opštine Ulcinj, određena je lokacija za izgradnju objekata privrednog razvoja – objekta proizvodnog zanatstva, stovarišta i skladišta, na katastarskim parcelama br. 987/1, 986/6 i 986/14 KO Pistula, Opština Ulcinj.

Na predmetnoj lokaciji dozvoljena je izgradnja tri objekta i to: objekat 1 – stovarište, objekat 2 – skladištenje i objekat 3 – objekat proizvodnog zanatstva. Dozvoljeni urbanistički parametri su sljedeći:

- za objekat 1 – stovarište, dozvoljena je površina pod objektom $758,90\text{m}^2$, BRGP= 1 $516,68\text{m}^2$, spratnosti P+1 (prizemlje i sprat); visina objekta 7,62m od nivoa prizemlja 0,00 do vrha krovne konstrukcije.
- za objekat 2 – skladištenje, dozvoljena je površina pod objektom $801,06\text{m}^2$, BRGP= $801,06\text{m}^2$, spratnosti P (prizemlje), visina objekta 6,00m od nivoa prizemlja 0,00 do vrha krovne konstrukcije;
- za objekat 3 – objekat proizvodnog zanatstva, dozvoljena je površina pod objektom $181,50\text{m}^2$, BRGP= $181,50\text{m}^2$, spratnosti P (prizemlje), visina objekta 6,00m od nivoa prizemlja 0,00 do vrha krovne konstrukcije.

Udaljenost objekata u odnosu na glavne postojeće i novoplanirane saobraćajnice planirati na udaljenosti od 15,00m, dok udaljenost objekata od granica sa susjednim parcelama iznosi 5,00m. U slučaju da je objekat planiran na udaljenosti manjoj od 5,00m od granica sa susjednim parcelama neophodno je obezbijediti saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Potreban broj parking mjesta predvidjeti u okviru parcele na kojoj se grade objekti, shodno Pravilniku – normativi za potrebama za parkiranjem za ovu vrstu objekata.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NG DESIGN“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.10.2025.godine u 08:49:36 +01'00', za kat. parc. br. 987/1, 986/6 i 986/14 sve KO Pistula, Opština Ulcinj, shodno Odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj 01-040/25-1963/4 od 17.07.2025.godine, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekata privrednog razvoja – objekat proizvodnog zanatstva, stovarišta i skladišta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 1 478,33m² (odlukom definisano: 2 499,24m²; indeksa izgrađenosti 0,23 (odlukom nije definisano); površine pod objektima 1 392,02m² (odlukom definisano: 1 741,46 m²); indeksa zauzetosti 0,22 (odlukom nije definisano); spratnosti P, P+1 (odlukom definisano P, P+1).

Planirani objekat stovarišta je spratnosti P+1, visine 7,62m. Površina pod objektom iznosi 605,58m², dok ukupna BRGP objekta iznosi 692,00m². Objekat skladišta je planirane spratnosti P, visine 6,00m. Ukupna BRGP objekta iznosi 657,17m². Objekat proizvodnog zanatstva je spratnosti P, visine 6,00m. Ukupna BRGP objekta iznosi 129,16m².

Objekti su propisno udaljeni u odnosu na saobraćajnicu, dok su prema susjednoj parceli postavljeni na udaljenosti manjoj od 5,00m i shodno tome je dostavljena saglasnost vlasnika susjedne parcele za građenje objekata na manjoj udaljenosti od propisane.

Za potrebe planiranih objekata obezbijeđeno je 52 parking mjesta u okviru predmetne lokacije. Površine pod zelenilom iznose 877,84m².

Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da su predmetni objekti projektovani u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim, odnosno sa 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) kao i 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 "CEROVO" DOO, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NG DESIGN“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.10.2025.godine u 08:49:36 +01'00', za izgradnju objekata privrednog razvoja – objekat proizvodnog zanatstva, stovarišta i skladišta, na kat. parc. br. 987/1, 986/6 i 986/14 sve KO Pistula, Opština Ulcinj, shodno Odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj 01-040/25-1963/4 od 17.07.2025.godine.

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**

