



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: 05-332/25-2634/6  
Datum: 15.09.2025.godine

„N and D“ d.o.o. iz Bara

**BAR**  
Barskih Logoraša br.5

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-2634/6  
Datum: 18.09.2025.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 **“N-and-D” doo Bar**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta stambene namjene, na katastarskim parcelama br. 3054/30, 3055/8, 3055/13, 3055/12 i 3054/31 sve KO Pečurice, odnosno na djelovima UP266, UP267 i UP268, u zoni A, podzona A1, blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Veliki pijesak” (“Službeni list Crne Gore”, br. 115/20), Opština Bar, donosi

### RJEŠENJE

Odbija se zahtjev **“N-and-D” doo Bar**, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „IDAA STUDIO” DOO Bar, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.06.2025. godine u 15:09-04:00, za izgradnju objekta stambene namjene, na katastarskim parcelama br. 3054/30, 3055/8, 3055/13, 3055/12 i 3054/31 sve KO Pečurice, odnosno na djelovima UP266, UP267 i UP268, u zoni A, podzona A1, blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Veliki pijesak” (“Službeni list Crne Gore”, br. 115/20), Opština Bar.

### Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-2634/1 od 20.02.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **“N-and-D” doo Bar**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta stambene namjene, na katastarskim parcelama br. 3054/30, 3055/8, 3055/13, 3055/12 i 3054/31 sve KO Pečurice, odnosno na djelovima UP266, UP267 i UP268, u zoni A, podzona A1, blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Veliki pijesak” (“Službeni list Crne Gore”, br. 115/20), Opština Bar.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog 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 3000m<sup>2</sup> 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.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejno rješenje ovaj Direktorat je utvrdio nedostatke:

Predmetnu lokaciju za građenje čine djelovi urbanističkih parcela UP 266, UP267 i UP268, koje se nalaze u zoni A, podzoni A1, bloku 1. Shodno tekstualnom dijelu planskog dokumenta navodi se: *na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela, građevinske linije, regulacione linije i površine urbanističkih parcela. Spratnost objekata, kao i ostali urbanistički parametri dati su u tekstualnom dijelu plana i tabelarnim prilogima.* Uvidom u Prilog 3, tabela 1 – *Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u zoni A, podzoni A1*, iz tekstualnog dijela planskog dokumenta, evidentirano je da veći dio zone čine neizgrađene parcele, planirane spratnosti 5 nadzemnih etaža, dok je na parcelama koje su označene kao postojeće parcele, evidentirana spratnost postojećih objekata P i P+4. Takođe, za kontakti blok A2, utvrđeno je da je planirana spratnost za neizgrađene parcelame u ovoj zoni najviše 5 nadzemnih etaža, dok je evidentirana spratnost postojećih objekata na postojećim parcelama: P+1+M, S+P+1, S+P+3, P+1, P+2+M, S+P+2+M, P, P+2, P+M, P+3+M, 5 nadzemnih etaža.

Takođe napominjeno da je planskim dokumentom definisano i sljedeće: *Nadzemne etaže, bez obzira na nomenklaturu su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine.*

Shodno naprijed navedenom, konstatuje se da se pomenuti izuzetak u urbanističko-tehničkim uslovima ne može primijeniti za predmetnu lokaciju, budući da je utvrđeno da maksimalna spratnost izvedenih objekata u okruženju iznosi najviše 5 nadzemnih etaža.

S tim u vezi, neophodno je korigovati spratnost objekta prema smjernicama koje su definisane planskim dokumentom i korigovano idejno rješenje dostaviti preko arhive Ministarstva.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/25-2634/4 od 30.06.2025. godine.

S tim u vezi, aktom broj 05-332/25-2634/5 od 01.07.2025. godine dostavljena je dopuna zahtjeva – CD idejnog rješenja. Nakon izvršenog uvida u dostavljeno izjašnjenje utvrđeno je da je spratnost planiranog objekta šest nadzemnih etaža, dok je planskim dokumentom za predmetnu lokaciju maksimalna dozvoljena spratnost 5 nadzemnih etaža. Shodno navedenom konstatuje se da nije korigovana spratnost planiranog objekta u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, a što je sve konstatovano u obavještenju ovog Ministarstva od 30.06.2025.godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

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**

