



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: 05-332/25-12010/5
Podgorica, 04.02.2026. godine

OLD CITY DOO

ULCINJ

Totoši bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đuršić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-12010/5
Podgorica, 04.02.2026. 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 i 92/25) 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 „OLD CITY“ Doo Ulcinj za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Abaz Architects“ Doo Ulcinj, za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine djelovi kat.parcela br. 3573/95 i 3573/177 KO Pečurice, koje obrazuju dio UP 691, zona A, podzona A3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 115/20“), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „OLD CITY“ Doo Ulcinj na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Abaz Architects“ Doo Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.02.2026.godine u 14:06:49 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine djelovi kat.parcela br. 3573/95 i 3573/177 KO Pečurice, koje obrazuju dio UP 691, zona A, podzona A3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 115/20“), Opština Bar, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 3.134,00m² (planom propisano nadzemno 3.148,0 m², podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti – 1,79 (planom propisano 1,8); indeks zauzetosti - 0,4 (planom propisano 0,4); spratnost objekta-2Po+P+4 (planom propisano 5 nadzemnih etaža i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-12010/1 od 30.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „OLD CITY“ Doo Ulcinj zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ciling“ Doo, za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine djelovi kat.parcela br. 3573/95 i 3573/177 KO Pečurice, koje obrazuju dio UP 691, zona A, podzona A3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 115/20“), Opština Bar

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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 i 92/25), 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi 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, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-1970/9 izdati dana 19.01.2022. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije br.919-5638/2025 ovjeren dana 18.09.2025.godine 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Veliki Pjesak" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 115/20), Opština Bar, na lokaciji koju čini UP 691, zona A, podzona A3, blok 7, koju obrazuju kat. parcele br. 3573/95 i 3573/177 KO Pečurice, predviđena je mješovita namjena.

Mješovite namjene su površine namjenjene za izgradnju objekata za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Na površinama mješovite namjene, mogu se graditi: stambeni objekti; objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa, servisi, komunalne i saobraćajne djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. Pored ove površine, predlažu se i površine saobraćajne infrastrukture, površine za pejzažno uređenje javne namjene, površine za vjerske objekte i površine površinskih voda, tj. potoka i njegove regulacije.

Za predmetnu namjenu neke od propisanih smjernica su: udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2.5 m (slobodnostojeći objekti – 2.5 m; - jednostrano uzidani objekti, objekti u nizu – 2.5 m prema slobodnom dijelu parcele); izuzetno: objekat se može graditi i na

manjem odstojanju ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvjjetljenje na prostorijama za stanovanje, uz predhodnu pismenusaglasnost korisnika susjedne parcele. Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1.00 m do susjedne parcele.

Kota prizemlja za stambene objekte je max. 1.0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Krovove raditi kose ili ravne ili ozelenjene kod etaža povučenih po terenu. Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj ili drugoj urbanističkoj parceli, po normativima datim u poglavlju Saobraćaj – parkiranje, odnosno 1,3PM po stanu, 1PM na 60m² (poslovni objekti). Na UP se mogu graditi garaže (klasična i/ili mehanička - sa autoliftovima), podzemna i/ili nadzemna) u sklopu objekta i/ili kao samostalni objekti. Broj podzemnih etaža nije ograničen. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata (osim u pojasu prema saobraćajnici izvan GL), a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.

Pejzažno uređenje u okviru kompleksa stambenih jedinica tj. bloka treba da bude spona inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Minimalni procenat zelenila na nivou urbanističke parcele za nove stambene, poslovno stambene i poslovne objekte iznosi 30%.

U odnosu na smjernice iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničke uslove urađeno je dopunjeno idjeno rješenje. Predmetno idejno rješenje čini objekat za stanovanje. Prema dostavljenom Elaboratu parcelacije predmetnu lokaciju čine kat. parcele br. 3573/95 i 3573/177 KO Pečurice, ukupne površine 1747 m².

Gabarit objekta postavljen je u odnosu na zadate građevinske linije. Glavni ulazi u objekat se nalazi na sjeveroistočnoj strani parcele, odnosno pristup se ostvaruje na etaži drugog sprata. Objekat se sastoji od dva podruma, prizemlja i četiri sprata (5 nadzemnih etaža) što je u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta. Prizemna etaža se postavlja na koti 1,0m u odnosu na konačno uređen i nivelisan teren oko objekta. U istoj je predviđeno 6 stambenih jedinica, vertikalna komunikacija i tehničke prostorije. Na etaži I sprata je ista dispozicija prostorija, dok se na etaži II sprata nalazi ulaz u objekat i garažu/autolift, 6 stambenih jedinica poslovni prostor. Na III i IV spratu projektovano je po 9 stambenih jedinica.

Parkiranje vozila je predviđeno u podrumu i na slobodnim površinama parcele čime je obezbijeđen potreban broj parking mjesta shodno UTU. Krov objekta je ravan. Visina objekta je 16.10 m od kote prizemlja.

Spoljne zidne i betonske površine se obrađuju termičkom fasadom odnosno termičko kamenom kompaktnom fasadom. Fasadani otvori odnosno vanjska stolarija predviđa se od aluminijuma sa termopanel staklom 4+12+6.

Procenat zelenila na lokaciji iznosi 39 %. Sastavni dio idejnog rješenja je i Studija pejzažne taksacije postojećeg stanja u kojoj je navedeno da analizom lokacije i sagledavanja prisustva dendroflora na lokaciji nema drveća, te s tim u vezi nije moguće izvršiti pejzažnu taksaciju.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da je dopunjeno idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 3573/95 i 3573/177 KO Pečurice, koje obrazuju UP 691, zona A, podzona A3, blok 7, u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Veliki Pijesak" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 115/20), Opština Bar, projektovano od strane „Abaz Architects“ Doo Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.02.2026.godine u 14:06:49 +01'00' , izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 3.134,00m² (planom propisano nadzemno 3.148,0 m², podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti – 1,79

(planom propisano 1,8); indeks zauzetosti - 0,4 (planom propisano 0,4); spratnost objekta-2Po+P+4 (planom propisano 5 nadzemnih etaža i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa, Elaborat parcelacije i Studija pejzažne taksacije postojećeg stanja. Pristup planiranom objektu obezbijeđen je sa postojećih i planiranih saobraćajnica i to sa sjeverne strane preko kat.parcele br. 3573/78 KO Pečurice i sa južne strane preko kat.parcele br. 3573/1 KO Pečurice.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „OLD CITY“ Doo Ulcinj na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Abaz Architects“ Doo Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.02.2026.godine u 14:06:49 +01'00' za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine djelovi kat.parcela br. 3573/95 i 3573/177 KO Pečurice, koje obrazuju dio UP 691, zona A, podzona A3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 115/20“), Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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).

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

