



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: 05-332/24-10369/8
Podgorica, 25.07.2025. godine

„1444“ DOO ULCINJ

Ulcinj
Bulevar ĐK Majke Tereze

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Mirjana Đurišić Digitalno signed by Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.25 08:58:43 +0200

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: 05-332/24-10369/8
Podgorica, 25.07.2025. 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 „1444” DOO ULCINJ, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Project & partners” d.o.o. Ulcinj, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija na lokaciji koju čini UP 2, koja je formirana od katastarskih parcela br. 4763, 7755/5, 4151/3 KO Novi Bar i dio UP 3 koji je formiran od katastarskih parcela br. 4151/4, 4153/4, 4755/6 i 4762/1 KO Novi Bar, u zoni A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino” („Službeni list Crne Gore” - opštinski propisi broj 32/09), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „1444” DOO ULCINJ, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Project & partners” d.o.o. Ulcinj elektronski potpis projektanta 25.06.2025. godine, 18:52:07, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija na lokaciji koju čini UP 2, koja je formirana od katastarskih parcela br. 4763, 7755/5, 4151/3 KO Novi Bar i dio UP 3 koji je formiran od katastarskih parcela br. 4151/4, 4153/4, 4755/6 i 4762/1 KO Novi Bar, u zoni A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino” („Službeni list Crne Gore” - opštinski propisi broj 32/09), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža 27 611,04 m² (planom zadato BRGP nadzemno 27.611,094 m²), indeksa zauzetosti 0,42 (planom propisano 0,75), indeksa izgrađenosti 4,19 (planom propisano 4,2), spratnosti objekta 2Po+P+9/P+10 (planom propisano 11 nadzemnih etaža, sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-10369/1 od 29.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „1444” DOO ULCINJ, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Project & partners” d.o.o. Ulcinj, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija na lokaciji koju čini UP 2, koja je formirana od katastarskih parcela br. 4763, 7755/5, 4151/3 KO Novi Bar i dio UP 3 koji je formiran od katastarskih parcela br. 4151/4, 4153/4, 4755/6 i 4762/1 KO Novi Bar, u zoni A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino” („Službeni list Crne Gore” - opštinski propisi broj 32/09), Opština Bar.

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 ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² 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 –Urbanističko tehničke uslove br. 07-352/19-1121 izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, Opštine 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 32/09), Opština Bar, na lokaciji koju čini UP 2, koja je formirana od katastarskih parcela br. 4763, 7755/5, 4151/3 KO Novi Bar i dio UP 3 koji je formiran od katastarskih parcela br. 4151/4, 4153/4, 4755/6 i 4762/1 KO Novi Bar u zoni A, Opština Bar, kao i prema grafičkom prilogu br. 9 – Plan namjene površina i tabeli sa urbanističkim parametrima za predmetnu lokaciju, planirane su površine za kolektivno stanovanje velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija.

Namjena površina u okviru zone, ovim planskim dokumentom određena je kao pretežna, što podrazumijeva više od polovine ukupne BGP određene namjene. Cjelokupna površina predmetnog plana podijeljena je po funkcijama koje se na njoj odvijaju i to kao: Stanovanje velikih gustina (kolektivno stanovanje/kolektivno stanovanje sa poslovanjem), stanovanje srednjih gustina, turističko stanovanje (objekti namjenski građeni za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja) i centralne djelatnosti. U okviru višeporodičnog stanovanja srednjih i velikih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih objekata, objekata u prekinutom i neprekinutom nizu, prvenstveno namijenjenih stanovanju. Osim stambenih objekata, na površinama namijenjenim stanovanju mogu se graditi i različiti poslovni objekti koji ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja: objekti za poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koje služe potrebama stanovnika područja. Navedene djelatnosti mogu biti zastupljene i u objektima turističkog stanovanja, po pravilu u prizemnim ili nižim spratnim etažama. Izuzetno, poslovni sadržaji kod kojih poseban značaj ima ostvarivanje atraktivnih vizura, mogu se predvidjeti i na najvišim etažama objekata.

Iz opštih urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju novih objekata u okviru predmetnog plana, daje se mogućnost planiranja objekta na jednoj ili više urbanističkih parcela, kao rubne fizičke strukture ili slobodnostojeći objekti. Na osnovu regulacione i građevinske linije prema ulici ili javnoj površini određuje se položaj i gabarit objekta, unutrašnji kolsko-pješački saobraćaj, slobodni

prostori, parkinzi i zelene površine. U okviru višeporodičnog stanovanja velikih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih objekata, objekata u prekinutom i neprekinutom nizu i poluatrijumskih objekata. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima. Krovovi objekta mogu biti kosi ili ravni sa krovnim pokrivačem koji je adekvatan nagibu istog.

Prema uslovima za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja za veliku gustinu stanovanja, minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ne može biti manja od 5 m (a za objekte turističkog stanovanja ne može biti manja od 3,5 m), ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvjettljenje na prostorijama za stanovanje. Ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvjettljenje na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama) ova udaljenost se može smanjiti na jednu osminu visine objekta, ali ne može biti manja od tri metra. Izuzetno ova udaljenost može biti tri metra ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama. Na ovaj način se obezbjeđuje optimalan odnos između objekata u pogledu insolacije i obrušavanja. Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrađenosti (Kiz) i indeksom zauzetosti (Si) urbanističke parcele. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti za ovu namjenu se definišu u rasponu Kiz 1.5 - 4.2, a Si 40% - 75%. Parkiranje ili garažiranje vozila potrebno je riješavati u okviru urbanističke parcele i to prema sljedećoj normi: za stanovanje 1-1,2PM po jednoj stambenoj jedinici, a za poslovanje 10PM na 1 000 m² površina predviđenih za poslovanje. Što se tiče materijalizacije objekata ona treba da bude skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi. Prema smjernicama iz uslova za pejzažno oblikovanje, u okviru stambenih blokova kolektivnog stanovanja potrebno je obezbijediti 30% zelenih površina.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini UP 2, koja je formirana od katastarskih parcela br. 4763, 7755/5, 4151/3 KO Novi Bar i dio UP 3 koji je formiran od katastarskih parcela br. 4151/4, 4153/4, 4755/6 i 4762/1 KO Novi Bar u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 32/09), Opština Bar, planirana je izgradnja objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, spratnosti 2Po+P+9/P+10. Kompleks je razvijen kroz četiri lamele: Lamela 1 spratnosti P+9, Lamela 2, Lamela 3 i Lamela 4 spratnosti P+10 (od čega je dominantno spratnost P+9, sa izgrađenim dijelovima na posljednjoj, desetoj etaži sa ukupno pet stambenih jedinica) i zajedničkim podzemnim etažama. Lamela 1 predviđena je da funkcioniše kao apart hotel a Lamele 2, 3 i 4 su predviđene za kolektivno stanovanje velike gustine. Oko prizemlja objekata planirana je parterna površina sa pristupnim trotoarima i stepeništem za pješački pristup objektu. Takođe su predviđene rampe za lica smanjene pokretljivosti. Na platou se nalaze zelene zone i parkovski uređene površine sa klupama i žardinjerama, kao i dječija igrališta. Sav parking prostor predviđen je u podzemnim etažama objekta, kako bi se izbjeglo korišćenje partera u svrhu parkiranja i stvorio ugodniji prostor sa što više zelenih površina. Podrumske etaže su predviđene za servisno-tehničke prostorije i za garažiranje vozila, gdje je ukupno predviđeno 260 parking mjesta. Prizemlje objekta dominantno je namijenjeno za poslovanje sa svega četiri stambene jedinice, a u dijelu apart hotela u prizemlju je planiran restoran. Na prvom, drugom, trećem, sedmom i osmom spratu planirano je po 28 stambenih jedinica, na četvrtom, petom i šestom spratu po 22 stambene jedinice, na devetom spratu 25 stambenih jedinica i na posljednjoj, desetoj etaži, planirano je 5 stambenih jedinica. Struktura navedenih stambenih jedinica planirana je u vidu: jednosobnih, dvosobnih i trosobnih stanova.

Što se tiče oblikovanja planiranog objekta, odlikuje ga savremeni arhitektonski stil, sa naglašenim jakim geometrijskim elementima. Fasade su svedene, sa izraženim horizontalnim i vertikalnim linijama koje naglašavaju modularnost objekta. Razlika između pojavnosti stambenog dijela i apart hotela, naglašena je geometrijskim oblikom, rasporedom, bojama i različitim elementima na fasadi. Fasada apart hotela predložena je od alucobond panela u nijansama između RAL 7016 i 9022, dok je fasada stambene zgrade izrađena je od HPL panela u nijansama RAL 9010. Lođe su zaštićene pločom gornjeg sprata, a njena unutrašnjost je obložena HPL panelima sa teksturom drveta. Ulazi u stambeni dio naglašeni su bojama - antracit. Generalno, cijelim objektom

dominiraju neutralne boje. Po obodu cijelog objekta, udubljena napravljena građevinskom konstrukcijom su dizajnirana da natkriju područje za cirkulaciju stanovnika, koja primarno pruža zaštitu od kiše/sunca, a vizuelno vrši separaciju između stambenog i poslovnog dijela objekta. Ključni spoljašnji prostor u parteru je centralno dvorište, koje je zamišljeno kao zelena oaza unutar bloka. Planiran je i niz drvoreda i zelenih površina duž bloka kako bi se poboljšala mikroklima i sam ambijent stanovanja. Na parceli je predviđeno ukupno 42% zelenih površina.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, na lokaciji koju čini UP 2, koja je formirana od katastarskih parcela br. 4763, 7755/5, 4151/3 KO Novi Bar i dio UP 3 koji je formiran od katastarskih parcela br. 4151/4, 4153/4, 4755/6 i 4762/1 KO Novi Bar, u zoni A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 32/09), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža 27.611,04 m² (planom zadato BRGP nadzemno 27.611,094 m²), indeksa zauzetosti 0,42 (planom propisano 0,75), indeksa izgrađenosti 4,19 (planom propisano 4,2), spratnosti objekta 2Po+P+9/P+10 (planom propisano 11 nadzemnih etaža, sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) obezbijeđenim kolским prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „1444“ DOO ULCINJ, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Project & partners“ d.o.o. Ulcinj elektronski potpis projektanta 25.06.2025. godine, 18:52:07, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija na lokaciji koju čini UP 2, koja je formirana od katastarskih parcela br. 4763, 7755/5, 4151/3 KO Novi Bar i dio UP 3 koji je formiran od katastarskih parcela br. 4151/4, 4153/4, 4755/6 i 4762/1 KO Novi Bar, u zoni A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 32/09), 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 kolški 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 žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

Mirjana Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.25
09:34:28 +02'00'