



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: 05-332/25-13119/5
Podgorica, 26.02.2026. godine

Miomir Lekić i Jelena Medojević

Podgorica

Bulevar Ibrahima Koristovića 32

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR
Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.02.27
14:23:37 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-13119/5
Podgorica, 26.02.2026. 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 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 Lekić Miomira i Medojević Jelene, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LINEAR“ DOO Podgorica, za izgradnju stambenih objekata P1+P2+P+5, na lokaciji koju čine kat. parcele br 3633/29, 3633/30, 3633/32, 3633/33, 3633/5, 3633/31, 3633/28, 3633/27 i 3634/2 sve KO Novi Bar, koje obrazuju UP 1 i UP2, blok 3, zona C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žukotrlja“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 27/12“), Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Lekić Miomiru i Medojević Jeleni na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LINEAR“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2026. godine u 13:01:05 + 01'00', za izgradnju stambenih objekata P1+P2+P+5, na lokaciji koju čine kat. parcele br 3633/29, 3633/30, 3633/32, 3633/33, 3633/5, 3633/31, 3633/28, 3633/27 i 3634/2 sve KO Novi Bar, koje obrazuju UP 1 i UP2, blok 3, zona C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žukotrlja“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 27/12“), Opština Bar, izrađeno u skladu sa: osnovnim urbanističkim parametrima: nadzemna bruto građevinska površina objekata BRGP=3.899,28 m² (planom propisano nadzemno 3.907,67 m², podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti 1.59 (planom propisano 1,6); indeks zauzetosti 0,27 (planom propisano 0,5); spratnost objekata 2Po+P+5 (planom propisano P+5 i mogućnost projektovanja podrumskih 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.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-13119/1 od 14.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Miomir Lekić i Jelena Medojević, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LINEAR“ DOO Podgorica, za izgradnju stambenih objekata P1+P2+P+5, na lokaciji koju čine kat. parcele br 3633/29, 3633/30, 3633/32, 3633/33, 3633/5, 3633/31, 3633/28, 3633/27 i 3634/2 sve KO Novi Bar, koje obrazuju UP 1 i UP2, blok 3, zona C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žukotrlja“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 27/12“), Opština Bar.

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

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-1228/6 izdati dana 09.05.2023. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Elaborat parcelacije ovjeren po DUP-u broj 956-3-747/2019 od 28.11.2019.godine; 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:

Planskim dokumentom Detaljni urbanistički plan „Žukotrlja“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 27/12“), Opština Bar, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 3633/29, 3633/30, 3633/32, 3633/33, 3633/31, 3633/28, 3633/27 i 3634/2 sve KO Novi Bar, koje obrazuju UP 1 i UP2, blok 3, zona C, planirana je namjena-stanovanje srednje gustine.

Osim stambenih objekata, na površinama namijenjenim stanovanju mogu se graditi i: prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, objekti za poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koje služe potrebama stanovnika područja.

Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija u skladu sa ovim planskim dokumentom je u najvećem broju slučajeva biti jedna ili više pojedinačnih urbanističkih parcela, uz povoljnije uslove ukoliko se radi o objedinjavanju pojedinačnih urbanističkih (vlasničkih) parcela.

Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Grafičkim prilogom plana je za sve urbanističke blokovske parcele i urbanističke parcele definisana jedna građevinska linija, koje

predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje. Građevinske linije unutar bloka, u odnosu na pojedinačne susjedne parcele su definisane opisno ili numerički (kao odstojanja od granica parcele).

Indeks zauzetosti je definisan za svaki blok. U definisanom iznosu se primjenjuje ukoliko se kao lokacija utvrđuje prostor koji obuhvata najmanje dvije pojedinačne urbanističke (vlasničke) parcele ili kada je površina lokacije iznad 600m². U svim drugim slučajevima definisani indeks zauzetosti se umanjuje za 20%.

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 etaža objekta, osim podrumске etaže, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,20 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena.

Indeks izgrađenosti je definisan za svaki blok. U definisanom iznosu se primjenjuje ukoliko se kao lokacija utvrđuje prostor koji obuhvata najmanje dvije pojedinačne urbanističke (vlasničke) parcele ili kada je površina lokacije iznad 600m². U svim drugim slučajevima definisani indeks izgrađenosti se umanjuje za 20%.

Gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje, a ne mogu prelaziti preko 80% površine urbanističke parcele. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumska etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garažni ili instalacioni prostor. Horizontalni gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele.

Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: stanovanje 1 – 1,2 PM po 1 stambenoj jedinici; hoteli 50 PM na 100 soba; trgovina 20-40 PM na 1000 m²; poslovanje – 10 PM na 1000 m². Nadalje, uređene zelene površine moraju obuhvatati najmanje 20% površine parcele, odnosno lokacije navedenih objekata.

U odnosu na smjernice iz planskog dokumenta projektovano je idejno rješenje kojeg čine dva stambena objekta, na lokaciji koja se sastoji od UP1 i UP2. Kota ±0.00 usvojena je kao kota konstrukcije prizemlja sa apsolutnom kotom 27.30 m za UP 2, u odnosu na kotu ulice 26.46 m, što predstavlja razliku od 0.84 m. Na UP 1 kota prizemlja iznosi 0.60 m (umjesto 0.00 radi lakšeg čitanja projekta, s obzirom na faznu realizaciju), sa apsolutnom kotom 26.70 m u odnosu na kotu ulice 25.55 m, što predstavlja razliku od 1.15 m.

Kolski i pješački pristup parceli je predviđen sa zapadne strane preko saobraćajnice pozicionirane na KP 3633/15, KO Novi Bar. Planirana je fazna realizacija izgradnje objekta. U prvoj fazi predviđeni su radovi na izgradnji podzemne garaže na nivoima -2 i -1. Druga faza obuhvata izgradnju objekta od prizemlja do petog sprata na parceli UP2, dok će se u trećoj fazi realizovati izgradnja objekta na parceli UP1 od prizemlja do petog sprata.

Objekti se postavljaju shodno zadatim građevinskim linijama prikazane grafički i opisno u tekstu u dijelu planskog dokumenta. Kao susjednoj UP 3 objekat se postavlja na manjoj udaljenosti do propisane, što je omogućeno saglasnošću vlasnika UP3, koja je sastavni dio dopunjenog idejnog rješenja.

Tekstualni dio DUP-a 'Žukotrljica' definiše mogućnost izgradnje podzemnih etaža za garažiranje i tehničke sadržaje bez ograničenja njihovog broja. Shodno navedenom, predviđa se formiranje dvije podzemne etaže za potrebe garažiranja vozila.

Objekti su planirani kao slobodnostojeći, spratnosti od Po(-2)+Po(-1)+P+5, sa ravnim krovom. Orijentacija i oblikovanje objekata je takvo da se dobije što više osunčanja i otvaranja svih strana stambenih prostora ka moru. Time se postiglo da veliki procenat stanova ima manje ili više direktan pogled na more. Oblikovno objekti su, kompaktni i svedeni i sa pojedinim konstruktivnim i fasadnim elementima dobijaju interesantan vizuelni efekat različitih planova na fasadi. Kao vertikalne komunikacije predviđena je izgradnja stepeništa i okna za lift koji se protežu kroz sve etaže.

Ulaz u stambeni dio je planiran sa istočne (zadnje) strane objekta, a ulaz je takođe planiran i iz garaže, liftom i stepeništem. U objektim na svim nadzemnim etažama predviđeno je stanovanje, dok je parkiranje vozila planirano u podrumskoj etaži.

Površine podruških etaža su manje od planom dozvoljenih 80% od površine parcele. U garažama je predviđeno ukupno 65 parking mjesta, što zadovoljava noramtiv iz planskog dokumenta 1-1,1PM po stanu budući da je u oba objekta projektovano 65 stambenih jedinica.

Iznad garaže planirane su zelene površine sa adekvatnim pješačkim komunikacijama, dječjim igralištem, kao i prostor za odmor i rekreaciju. Prema urbanističko tehničkim uslovima uređene zelene površine moraju obuhvatati najmanje 20% površine parcele. Planirani procenat zauzetosti zelenih površina je 26%.

Projektovani objekti maksimalno koristi potencijale lokacije. Geometrija je upečatljiva i ekspresivna; fasade su svedene, skladnih proporcija i pravilne ritmike. Fasada je rađena u sistemu klasične "DEMIT" fasade, završne obrade dvokomponentnim akrilnim malterom u bijeloj, sivoj i tamno sivoj boji. Osim demita jedan dio fasade je predviđen kao ventilisana fasada, sa oblogom od alucobonda u boji drveta, pri čemu se elementi kače za metalnu potkonstrukciju širine 7 cm. Ravan krov je planiran kao neprohodan, sa svim potrebnim slojevima, parnom branom, termoizolacijom 10 cm, hidroizolacijom, slojem za pad i završnim slojem hidroizolacije „sarnafil“ membranom.

Shodno svemu navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa zadatom građevinskom linijom, osnovnim urbanističkim parametrima, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za igradnju stambenih objekata 2Po+P+5, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 3633/29, 3633/30, 3633/32, 3633/33, 3633/31, 3633/28, 3633/27 i 3634/2 sve KO Novi Bar, koje obrazuju UP 1 i UP2, blok 3, zona C, Detaljni urbanistički plan „Žukotrlica“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 27/12“), Opština Bar, projektovano od strane "LINEAR" DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2026. godine u 13:01:05 + 01'00', izrađeno u skladu sa: osnovnim urbanističkim parametrima: nadzemna bruto građevinska površine objekata BRGP=3.899,28 m² (planom propisano nadzemno 3.907,67 m², podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti 1.59 (planom propisano 1,6); indeks zauzetosti 0,27 (planom propisano 0,5); spratnost objekata 2Po+P+5 (planom propisano P+5 i mogućnost projektovanja podrumskih 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocima zahtjeva Lekić Miomiru i Medojević Jeleni na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "LINEAR" DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2026. godine u 13:01:05 + 01'00', za izgradnju stambenih objekata P1+P2+P+5, na lokaciji koju čine kat. parcele br 3633/29, 3633/30, 3633/32, 3633/33, 3633/5, 3633/31, 3633/28, 3633/27 i 3634/2 sve KO Novi Bar, koje obrazuju UP 1 i UP2, blok 3, zona C, u zahvatu Detaljnog urbanističko plana „Žukotrlica“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 27/12“), Opština Baru pogledu usaglašenosti sa

urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim 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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.02.27
14:20:01 +01'00'