



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: 05-332/25-5848/7
Podgorica, 29.12.2025. godine

„BXL CORPORATE LLC“ DOO

ULCINJ

Bul. Đ.K. Skenderbeg bb

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



Broj: 05-332/25-5848/7
Podgorica, 29.12.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25, 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 „BXL CORPORATE LLC“ d.o.o. Ulcinj, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Project&Partners“ d.o.o. Ulcinj za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, na katastarskim parcelama br. 4789/1, 4790/4, 4789/4, 4790/1 i 4791 sve KO Novi Bar, odnosno na djelovima UP24 i UP15 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 „BXL CORPORATE LLC“ DOO Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Project&Partners“ d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2025.godine u 14:34:00, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, na katastarskim parcelama br. 4789/1, 4790/4, 4789/4, 4790/1 i 4791 sve KO Novi Bar, odnosno na djelovima UP24 i UP15 u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/09), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 13 884,99m² (planom zadato max 13 885,20 m²), indeksa izgrađenosti 4,20 (planom zadato max 4,20), površine pod objektom 1 679,29m² (planom zadato max 2 479,50m²); indeksa zauzetosti 0,58 (planom zadato max 0,75); spratnosti 2Po+P+10 (planom zadato 11 nadzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i 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).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-5848/1 od 05.05.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „BXL CORPORATE LLC“ d.o.o. Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Project&Partners“ d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.06.2025. godine u 11:54:41 +02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, na katastarskim parcelama br. 4789/1, 4790/4, 4789/4, 4790/1 i 4791 sve KO Novi Bar, odnosno na djelovima UP24 i UP15 u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/09), Opština Bar.

Članom 22 stav 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); 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 obavezno 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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: 06-333/24-12053/5 izdati dana 21.01.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-6496/6 izdati dana 23.10.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; 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.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno grafičkom prilogu - *Plan namjene površina* iz planskog dokumenta predmetna lokacija je prema namjeni stanovanje velikih gustina. Prema tabeli 2 – *Analitički podaci*, predmetna lokacija je namjene kolektivno stanovanje velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija. Osim stambenih objekata, na površinama namijenjenim stanovanju mogu se graditi i različiti poslovni objekti koji 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 objekti za smještaj, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koje služe potrebama stanovnika područja.

Novi objekti planiraju se na slobodnim prostorima unutar zone na jednoj ili više urbanističkih parcela. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena ispod svih objekata i ne ulaze u

proračun dozvoljene bruto površine objekta. Ukoliko se u podrumskoj ili suterenskoj etaži planiraju garažni prostori, gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Parkiranje ili garažiranje vozila je potrebno rješavati u okviru parcele po normi: za stanovanje 1 – 1,2PM / 1 stambenoj jedinici; za poslovanje: 10PM / 1000m². Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele već se smatra uređenom zelenom površinom. U okviru stambenih blokova neophodno je obezbijediti 30% zelenih površina.

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne UP iznosi četvrtinu visine objekta ali ne može biti manja od 4,00m, ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje na prostorijama za stanovanje.

U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim i trajnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima. Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom. Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta projektovanog od strane „Smart Project&Partners“ d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2025.godine u 14:34:00, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, na katastarskim parcelama br. 4789/1, 4790/4, 4789/4, 4790/1 i 4791 sve KO Novi Bar, odnosno na djelovima UP24 i UP15 u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/09), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 13 884,99m² (planom zadato max 13 885,20 m²), indeksa izgrađenosti 4,20 (planom zadato max 4,20), površine pod objektom 1 679,29m² (planom zadato max 2 479,50m²); indeksa zauzetosti 0,58 (planom zadato max 0,75); spratnosti 2Po+P+10 (planom zadato 11 nadzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju. Prizemlje objekta je u funkciji poslovanja, dok su na spratovima planirane stambene jedinice. Namjena podzemnih etaža je garaža i shodno tome površina podzemnih etaža nije ušla u obračun ukupne BRGP objekta. Takođe, krov podzemne etaže je ozelenjen i parterno uređen i u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta njen gabarit nije uzet prilikom obračuna indeksa zauzetosti. U okviru dvoetažne podzemne garaže obezbijeđeno je 149PM. Na predmetnoj lokaciji planirano je 991,80m² zelenih površina odnosno 30% od ukupne površine lokacije. Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije utvrđeno je da je predmetni objekat planiran u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniškoj 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 podnosiocu zahtjeva „BXL CORPORATE LLC“ d.o.o. Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Project&Partners“ d.o.o. Ulcinj, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2025.godine u 14:34:00, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, na katastarskim parcelama br. 4789/1, 4790/4, 4789/4, 4790/1 i 4791 sve KO Novi Bar, odnosno na djelovima UP24 i UP15 u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/09), Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

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

