



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma  
i državne imovine



Broj: 05-332/26-3570/2  
Podgorica, 02.04.2026. godine

**MAX CONSTRUCTION DOO**

**ULCINJ**

Ulcinjско polje bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



**MINISTAR**

Stevan Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/26-3570/2  
Podgorica, 02.04.2026. 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 „Max Construction“ Doo Ulcinj za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A2 Studio“ Doo Bijelo Polje, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, na kat. parceli br. 2669 KO Polje, u okviru urbanističkog bloka – cjelina broj 3, u zoni CD, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje – Zaljevo“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 27/12), Opština Bar, donosi

## RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Max Construction“ Doo Ulcinj, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A2 Studio“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.03.2026.godine u 10:52:50 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, na kat. parc. br. 2669 KO Polje, u okviru urbanističkog bloka – cjelina broj 3, u zoni CD, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje – Zaljevo“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 27/12), Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 700,57m<sup>2</sup> (planom zadato 3 705,00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 2,5 (planom zadato 2,5), površine pod objektom 741,00m<sup>2</sup> (planom zadato 741,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,50); spratnosti Po+P+5 (planom zadato 6 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 građevničkoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

## Obrazloženje

Aktom broj 05-332/26-3570/1 od 16.03.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Max Construction“ Doo Ulcinj zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A2 Studio“ Doo Bijelo Polje, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, na kat. parceli br. 2669 KO Polje, u okviru urbanističkog bloka – cjelina broj 3, u zoni CD, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje – Zaljevo“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 27/12), Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) utvrđena su ovlaštenja 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), 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, 92/25 i 160/25), 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, 92/25 i 160/25), 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: 07-014/23-481/3 izdati dana 25.07.2023. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar; Rješenje o ispravci greške broj 07-014/23-481/4 od 29.03.2024.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i izmijenjeno 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 planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru urbanističkog bloka – cjelina broj 3, u zoni CD – centralne djelatnosti. Namjena parcele definiše se kroz osnovnu namjenu objekta i kroz djelatnosti koje su pored osnovne dozvoljene u objektu uz određene uslove. Na površinama centralnih djelatnosti dozvoljeno je građenje objekata komercijalnih sadržaja, centralnih institucija privrede, uprave i kulture, stanovanja. Takođe, planirani su stambeni objekti sa djelatnostima i bez njih. Planskim dokumentom je definisano da svaka namjena podrazumijeva i druge kompatibilne namjene, prema tabeli kompatibilnosti odgovarajućim uslovima. Na nivou pojedinačnih urbanističkih parcela u okviru bloka namjena definisana kao kompatibilna može biti dominantna ili jedina.

Vertikalni gabarit je definisan za podzemne i nadzemne etaže. Za predmetnu lokaciju dozvoljeno je 6 nadzemnih etaža, kao i izgradnja garaže u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta. Bruto građevinska površina objekta je zbir površina svih nadzemnih etaža. Bruto površina podzemnih etaža se ne uzima u obzir ukoliko je namjena etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je prikaza opisno i u grafičkom prilogu - *Plan regulacije*, dok su građevinske linije prema susjednim parcelama definisane opisno. Udaljenost objekata od bočnih granica parcele je 1/4 visine objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/doslovnim prostorijama, ne manje od 4,00m i 1/8 visine objekta u odnosu na fasadu sa

pomoćnim prostorijama, ne manje od 3,00m. Otvaranje prozora stambenih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko je udaljenost od granice parcele najmanje 1/4 visine stambenog objekta, odnosno 1/2 visine objekta druge namjene. Građevinski elementi (erkeri, balkoni, nadstrešnice i sl.) mogu preći GL najviše 1,00m, na najviše 50% površine ulične fasade. Garažu graditi isključivo u okviru zone građenja.

Broj parking mjesta obezbijediti u skladu sa normativima koji iznose: 15PM/1000m<sup>2</sup> (lokalni uslovi 5-20PM) za površine poslovanja i 8PM/1000m<sup>2</sup> (lokalni uslovi 6-9PM) za stambene površine. Potrebe za parkiranjem rješavati na sopstvenoj parceli.

Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli je 20%.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da novi objekti, kako poslovni i proizvodni, tako i stambeni, u oblikovnom smislu treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjem. Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata. U obradi fasada koristiti prirodni autohtoni kamen i malter bijele ili druge (svijetle) boje. Nagib krovnih ravni uskladiti sa klimatskim uslovima.

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A2 Studio“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.03.2026.godine u 10:52:50 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, na kat. parc. br. 2669 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje – Zaljevo" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 27/12), Opština Bar, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta kolektivnog stanovanja, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 700,57m<sup>2</sup> (planom zadato 3 705,00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 2,5 (planom zadato 2,5), površine pod objektom 741,00m<sup>2</sup> (planom zadato 741,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,50); spratnosti Po+P+5 (planom zadato 6 nadzemnih etaža).

Projektovani objekat je spratnosti Po+P+5. Prizemlje objekta je predviđeno u funkciji poslovanja, dok su na spratovima planirane stambene jedinice. Namjena podrumске etaže je garaža i shodno tome njena površina nije uzeta u obračun ukupne bruto površine objekta. Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama shodno parametrima iz planskog dokumenta, koji se odnose na građevinsku liniju. Na fasadi koja je orijentisana prema susjednoj urbanističkoj parceli ovim idejnim rješenjem nije predviđeno otvaranje otvora.

Izmjene predmetnog idejnog rješenja u odnosu na idejno rješenje na koje je izdata saglasnost Glavnog državnog arhitekta rješenjem broj: 05-332/25-15724/2 od 30.01.2026.godine, nastale su tokom izrade glavnog projekta, a odnose se na korekcije internog saobraćajnog rješenja. Izmjenom situacionog rješenja izvršena je korekcija broja parking mjesta u parternom dijelu. Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje utvrđeno je da je obezbijeđeno ukupno 20 parking mjesta, od čega je 17 parking mjesta u podzemnoj garaži i 3 parking mjesta na površinskom parkingu. Na osnovu navedenog konstatuje se da su izmjene sprovedene su u skladu sa normativima za rješavanje mirujućeg saobraćaja, definisanim urbanističko-tehničkim uslovima.

Obezbijeđeno je 31,50% odnosno 467,31m<sup>2</sup> zelenih površina u okviru lokacije.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije utvrđeno je da je predmetni objekat projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Materijali koji su predviđeni za fasadni omotač su HPL panel sa teksturom drveta, HPL panel – white pearl i paneli u bojama RAL7016 i RAL9022. Krov objekta je ravan, ozelenjen i neprohodan.

Shodno navedenom, a uvidom u izmijenjeno 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 građevniskoj 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 „Max Construction“ Doo Ulcinj, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A2 Studio“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.03.2026.godine u 10:52:50 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, na kat. parc. br. 2669 KO Polje, u okviru urbanističkog bloka – cjelina broj 3, u zoni CD, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Polje – Zaljevo” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 27/12), 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**

