



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: 05-332/25-4483/6  
Podgorica, 30.01.2025. godine

**PREMIUM REZIDENC DOO**

**ULCINJ**

Bul.Đ.K. Skenderbeg

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-4483/6

Podgorica, 30.01.2025. 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 „PREMIUM REZIDENC“ Doo Ulcinj, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Project & Partners“ DOO Ulcinj, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, na lokaciji koju čini dio UP 19, koju čine kat.parcele br.4153/1, 4150/5 i 4159/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar, donosi

## RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „PREMIUM REZIDENC“ Doo Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Project & Partners“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.01.2026.godine u 16:06:09 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, na lokaciji koju čini dio UP 19, koju čine kat.parcele br.4153/1, 4150/5 i 4159/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar, izgrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: površina urbanističke parcele- 3079m<sup>2</sup>; ostvareni indeks zauzetosti- 0.46 odnosno zauzetost parcele- 1418.40m<sup>2</sup> (maksimalno 0.75 odnosno 2309.25 m<sup>2</sup>); ostvarena bruto razvijena građevinska površina- 12931.73m<sup>2</sup> (maksimalno 12931.80 m<sup>2</sup>); procenat ozelenjenosti 45.42% (minimalno 30%); spratnost objekta- P+10 (maksimalno 11 nadzemnih etaža) i građevinskim linijama u skladu sa smjernicama Plana.

## Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-4483/1 od 31.03.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „PREMIUM REZIDENC“ Doo Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Project & Partners“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.03.2025.godine u 14:22:26, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, na lokaciji koju čini dio UP 19, koju čine kat.parcele br.4153/1, 4150/5 i 4159/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 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 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 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), 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.

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: 084-1393/10 izdati dana 18.10.2021. godine od strane Ministarstava ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; 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:

Smjernicama iz Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, na predmetnoj lokaciji odnosno na dijelu urbanističke parcele UP19, urbanistička zona B, koju čine katastarske parcele broj 4153/1, 4150/5, i 4159/5, sve KO Novi Bar, predviđena je namjena stanovanje velikih gustina odnosno višeporodično stanovanje sa djelatnostima velikih gustina.

Kada je DUP Ilino u pitanju, na površinama stanovanja 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 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. Djelatnosti koje se mogu organizovati u prizemljima objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima velikih gustina su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, sa svim podpodjelama. Nisu dozvoljene one djelatnosti koje ugrožavaju okolinu bukom i zagađenjima ili koje svojim funkcionisanjem ugrožavaju namjenu stanovanja. Najmanje 50% površine prizemlja u planiranim objektima kolektivnog stanovanja sa djelatnostima mora biti namijenjeno djelatnostima.

Na lokaciji je planirana izgradnja objekta stanovanja velikih gustina sa djelatnostima u prizemlju. Lokacija za gradnju je dio urbanističke parcele UP19, koju čine katastarske parcele broj

3153/1, 4150/5 i 4159/5, sve KO Novi Bar. Shodno elaboratu parcelacije, koji je sastavni dio predmetnog idejnog rješenja, ukupna površina lokacije je 3079m<sup>2</sup> (KP4153/1=2873m<sup>2</sup>, KP4150/5=50m<sup>2</sup>, KP 4159/5=156m<sup>2</sup>). Urbanistički pokazatelji, propisani planom, za urbanističku parcelu UP19 su: površina urbanističke parcele- 3151m<sup>2</sup>; minimalni indeks zauzetosti- 0.40 (1260m<sup>2</sup>); maksimalni indeks zauzetosti- 0.75 (2363m<sup>2</sup>); minimalna bruto razvijena građevinska površina- (4726m<sup>2</sup>); maksimalna bruto razvijena građevinska površina (13234m<sup>2</sup>); minimalni procenat ozelenjenosti- 30%; maksimalna spratnost objekta- 11 nadzemnih etaža. Kako je idejnim rješenjem planirana izgradnja na dijelu urbanističke parcele UP19, osnovni urbanistički parametri su srazmjerno umanjeni.

Planirani objekat se na lokaciji razvija kao slobodnostojeća cjelina spratnosti P+10 sa dvije lamele (označene Lamela 1 i Lamela 2), u okviru građevinskih linija propisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana. Dvije volumenske mase lamela su sa gornje i donje strake uokvirene zajedničkim etažama prizemlja i desetog sprata većih gabarita te se objekat vizuelno sagledava kao jedinstvena ali olakšana cjelina. Ostvareni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju odnosno dio UP19 su: površina urbanističke parcele- 3079m<sup>2</sup>; ostvareni indeks zauzetosti- 0.46 odnosno zauzetost parcele- 1418.40m<sup>2</sup> (maksimalno 0.75 odnosno 2309.25 m<sup>2</sup>); ostvarena bruto razvijena građevinska površina- 12931.73m<sup>2</sup> (maksimalno 12931.80 m<sup>2</sup>); procenat ozelenjenosti 45.42% (minimalno 30%); spratnost objekta- P+10 (maksimalno 11 nadzemnih etaža).

Oko prizemlja objekata planirana je parterna površina sa pristupnim trotoarima i stepeništem za pješački pristup objektu. Takođe su predviđene rampe za osobe sa invaliditetom. Na platou se nalaze zelene zone i parkovski uređene površine sa klupama i žardinjerama, kao i dječija igrališta. Sav parking prostor je predviđen u podzemnim etažama objekta, kako bi se izbjeglo korišćenje partera u svrhu parkiranja i zadovoljile potrebe za zelenim površinama. Pored zelenih površina u parteru, planirano je ekstenzivno ozelenjavanje ravnog krova (terase) prizemlja i ravnog krova objekta (iznad desetog sprata), kao i sporadično ozelenjavanje terasa stambenog dijela. Površina od 2330m<sup>2</sup> odnosno oko 75% površine lokacije je ozelenjeno.

Lokacija je sa dvije strane oivičena postojećim i planiranim saobraćajnicama, preko jedne od kojih je projektom planiran pristup garaži objekta. Pješački i automobilski saobraćaj unutar urbanističke parcele jasno su razdvojeni, čime se omogućava nesmetano funkcionisanje objekta bez ukrštanja linija kretanja.

Podrumi služe kao prostor za parkiranje vozila, pri čemu su parking površine zajedničke za sve lamele. Broj parking mjesta je definisan po principu: za stanovanje, 1 parking mjesto po stambenoj jedinici, za poslovanje, 10 parking mjesta na 1000 m<sup>2</sup> poslovanja. Ukupno je projektovano 108 parking mesta, od kojih je 14 za osobe sa invaliditetom; 91 parking mesto za ukupan broj stambenih jedinica, koji iznosi 91 a sve u skladu sa planom. Sva parking mesta se nalaze na podzemnim spratovima: sprat -2 (55 PM), 7 parking mesta je za osobe sa invaliditetom i sprat -1 (53 PM), 7 parking mesta je za osobe sa invaliditetom. BRGP podzemnih etaža iznosi 4639.80m<sup>2</sup> i ona ne ulazi u obračun dozvoljene BRGP za nadzemne etaže, jer je ista podrumaska i namijenjena za garažiranje vozila i servisno-tehničke prostorije. Prizemlje je namijenjeno za poslovne prostore. Pored glavnih ulaza, koji su jasno istaknuti, u prizemlju se nalaze i prostori za horizontalnu i vertikalnu komunikaciju, uključujući holove, stepeništa i liftove. Na 1. i 2. spratu planirano je po 10 stambenih jedinica (4 jednosobna stana, 2 dvosobna stana, 4 trosobna stana), na 3., 4., 5., 6., 7., 8., i 9., spratu planirano je po 9 stambenih jedinica (2 jednosobna stana, 3 dvosobna stana, 4 trosobna stana) a na 10. spratu planirano je 9 stambenih jedinica (1 jednosobni stan, 2 dvosobna stana, 3 trosobna stana, 2 četvorosobna stana). Objekat ima 10 jedinica prilagođenih boravku osobama sa invaliditetom.

Konstrukcija objekta je armirano-betonska, sa sistemom stubova i greda. Građevinska opterećenja prenose se na tlo preko armirano-betonske temeljne ploče.

Fasada objekta je izvedena od fundermax panela, a ograde terasa kombinacijom fundermax panela i stakla, a sve u skladu sa smjernicama plana. Boja Fundermax panela je Light Akro, 0161 i Dark Akro, 0160. Plafoni terasa izvedeni su od fundermax panela sa teksturom drveta. Dinamika na fasadi, ali i vizuelno razdvajanje stambenih i komercijalnih dijelova zgrade, ostvareni su prostornim odnosima međuspratnih uvlačenja i konzolnih prepuštanja terasa.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, na lokaciji koju čini dio UP19, Zona B (KP 4153/1, 4150/5, 4159/5, sve KO Novi Bar), Opština Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilin“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.32/09), projektovano od strane „Smart Project&Partners“ DOO, Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.01.2026.godine u 16:06:09 +01'00', izgrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: površina urbanističke parcele- 3079m<sup>2</sup>; ostvareni indeks zauzetosti- 0.46 odnosno zauzetost parcele- 1418.40m<sup>2</sup> (maksimalno 0.75 odnosno 2309.25 m<sup>2</sup>); ostvarena bruto razvijena građevinska površina- 12931.73m<sup>2</sup> (maksimalno 12931.80 m<sup>2</sup>); procenat ozelenjenosti 45.42% (minimalno 30%); spratnost objekta- P+10 (maksimalno 11 nadzemnih etaža) i građevinskim linijama u skladu sa smjernicama Plana.

Uz Idejno rješenje dostavljena je Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim Planom, zakonima i propisima, Izjava ovlašćene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji palniranih objekta i saobraćajnom pristupu i Elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Shodno navedenom a uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima koje propisuje Plan.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „PREMIUM REZIDENC“ Doo Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Project & Partners“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.01.2026.godine u 16:06:09 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, na lokaciji koju čini dio UP 19, koju čine kat.parcele br.4153/1, 4150/5 i 4159/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilin“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar, u 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

