



Crna Gora  
Opština Bar

Adresa: Bulevar revolucije br. 1  
Bar, Crna Gora  
tel: +382 30 301 495  
fax: +382 30 301 495  
email: [igor.milosevic@bar.me](mailto:igor.milosevic@bar.me)  
[www.bar.me](http://www.bar.me)

Služba Glavnog gradskog arhitekta

Br: UPI-15-333/24-115/1

Datum: 05.02.2025. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Bar (u daljem tekstu: GGA), rješavajući po zahtjevu br. UPI-15-333/24-115 od 26.12.2024. godine, koji podnosi Omer Talić za investitora – pravno lice, registrovano kao „E10“ D.O.O. - Ulcinj za davanje saglasnosti GGA na idejno rješenje turističkih objekata – objekat „A“ i objekat „B“, spratnosti P+1, na lokaciji – na urbanističkim parcelama br. 11-2 i 11-3, u zahvatu detaljnog urbanističkog plana (u daljem tekstu: DUP) „Pečurice–turistički kompleks“ a na katastarskim parcelama br. 2172/134 i 2172/231 KO Kunje, Opština Bar, na osnovu čl. 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 064/17 od 06.10.2017., 044/18 od 06.07.2018., 063/18 od 28.09.2018., 11/19 od 19.02.2019., 82/20 od 06.08.2020, 86/22 od 03.08.2022 i 04/23 od 13.01.2023.) i čl.18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 056/14 od 24.12.2014, 020/15 od 24.04.2015, 040/16 od 30.06.2016 i 037/17 od 14.06.2017.), donosi:

## R J E Š E N J E

**Pravnom licu, registrovanom kao „E10“ D.O.O. – Ulcinj, daje se saglasnost na idejno rješenje turističkih objekata – „vila 1“ i „vila 2“, spratnosti P+1, na lokaciji – na urbanističkim parcelama br. 11-2 i 11-3, u zahvatu DUP-a „Pečurice–turistički kompleks“ a na katastarskim parcelama br. 2172/134 i 2172/231 KO Kunje, Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, kao i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), definisanih predmetnim planskim dokumentom.**

## O b r a z l o ž e n j e

Od strane gore navedenog investitora, podnijet je zahtjev za davanje saglasnosti GGA na idejno rješenje turističkih objekata – objekat „A“ i objekat „B“, spratnosti P+1, na lokaciji – na urbanističkim parcelama br. 11-2 i 11-3, u zahvatu DUP-a „Pečurice–turistički kompleks“ a na katastarskim parcelama br. 2172/134 i 2172/231 KO Kunje, Opština Bar. Uz zahtjev je dostavljeno idejno rješenje navedenog objekta u digitalnoj formi, urađeno od strane "2ARH" D.O.O. – Bar, elektronski potpisano od strane ovlaštenog lica.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko - tehnički uslovi Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova br. 08-332/22-4753/9 od 04.10.2022. godine koji propisuju uslove za izgradnju objekta na predmetnim lokacijama. Sastavni dio idejnog rješenja je notarski zapis UZZ broj 825/2024 od 03.07.2024. godine – ugovor o prodaji nepokretnosti iz Lista nepokretnosti 3347 KO Kunje, zaključen između prodavca Ševaljević Lazara i kupca pravnog lica, registrovanog kao „E10“ D.O.O. – Ulcinj.

U skladu sa ovlaštenjem iz člana 87 stav 4 tačka 1 i člana 88, stav 1 i stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, GGA je razmotrio zahtjev i idejno rješenje predmetnog objekta, na gore navedenoj lokaciji, dajući saglasnost iz sledećih razloga:

Saglasnost na idejno rješenje objekta se izdaje u cilju sprovođenja Državnih smjernica razvoja arhitekture, u skladu sa čl. 87 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Na osnovu čl. 215 navedenog Zakona, do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se smjernice iz planskog dokumenta, u predmetnom slučaju, iz DUP-a "Pečurice–turistički kompleks", koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Uvidom u Urbanističko - tehničke uslove (br. 08-332/22-4753/9 od 04.10.2022. godine) pod tačkom 7.2. „Pravila parcelacije“ propisano je da: „ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela iste namjene“. Investitor je koristio navedene mogućnosti i izvršio udruživanje urbanističkih parcela (komasacija). Shodno tome, objekti su pozicionirani na manjoj uzajamnoj udaljenosti u odnosu na DUP-om predviđenu. Pri tome, objekat „A“ malim dijelom prelazi sa UP 11-3 na UP 11-2. Parterno uređenje je riješeno kao cjelina, koja zahvata obje predmetne urbanističke parcele.

U postupku koji je prethodio donošenju ovog rješenja je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa čl. 76 i 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i u skladu sa pravilima struke.

Pri obrazlaganju ovog rješenja GGA ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, u skladu sa čl. 113, stav 1, tačka 2. Zakona o upravnom postupku.

Na osnovu uvida u tekstualnu i grafičku dokumentaciju, konstatovano je da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama iz DUP-a "Pečurice –turistički kompleks", u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

U skladu sa izloženim pravnim i činjeničnim stanjem stvari, GGA je utvrdio da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, po zahtjevu koji podnosi pravno lice, registrovano kao „E10“ D.O.O. - Ulcinj, za davanje saglasnosti GGA na idejno rješenje turističkih objekata – objekat „A“ i objekat „B“, spratnosti P+1, na lokaciji – na urbanističkim parcelama br. 11-2 i 11-3, u zahvatu DUP-a "Pečurice–turistički kompleks" a na katastarskim parcelama br. 2172/134 i 2172/231 KO Kunje, Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, kao i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), definisanih predmetnim planskim dokumentom.

#### **Napomena:**

- *U daljem postupku izrade projektno – tehničke dokumentacije, odnosno do prijave gradnje, neophodno je u potpunosti riješiti imovinsko pravne odnose shodno zaključenom notarskom zapisu UZZ broj 825/2024 od 03.07.2024. godine, koji je sastavni dio idejnog rješenja.*
- *Kroz urbanističko-tehničke uslove br. 08-332/22-4753/9 od 04.10.2022. godine za predmetne urbanističke parcele relevantna je katastarska parcela br. 2172/134 KO Kunje, pri čemu urbanističke parcele br. UP11-2 i UP11-3 u cjelosti ulaze u granice gore navedene katastarske parcele. Izvršena je parcelacija katastarske parcele br. 2172/134 KO Kunje i elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ Bar, koji je sastavni dio idejnog rješenja, pokazuje da sada figurišu katastarske parcele 2172/134 i 2172/231 KO Kunje, kao lokacija na kojoj se planira gradnja i koje u cjelosti ulaze u zahvat predmetnih urbanističkih parcela.*

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ove Službe i taksira sa 3,00 € administrativne takse na žiro račun br. 510-8096777-61.



v.d. Glavnog gradskog arhitekta  
Arh. Igor D. Milošević, spec.sci.

Dostavljeno:  
- „E10“ D.O.O. - Ulcinj  
- a/a

Kontakt osoba: Igor Milošević  
tel: 030/301-495  
email: igor.milosevic@bar.me