



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-6188/3
Podgorica, 04.12.2025. godine

„NAKBAN F“ Doo

ULCINJ

Ulcinjско polje 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



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: 05-332/25-6188/3
Podgorica, 04.12.2025. 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 „Nakban F“ Doo iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archistudio“ Doo Ulcinj ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.12.2025. godine u 11:42:43 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na dijelu kat.parc. br. 30/855 i 30/854 KO Ulcinjsko polje, odnosno na UP1 i UP2, zona B, podzona 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 15/12), Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Nakban F“ Doo iz Ulcinja, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archistudio“ Doo Ulcinj ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.12.2025. godine u 11:42:43 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na dijelu kat.parc. br. 30/855 i 30/854 KO Ulcinjsko polje, odnosno na UP1 i UP2, zona B, podzona 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 15/12), Opština Ulcinj, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 115,21m² (planom zadato 3 169,50m²), indeksa izgrađenosti 1,50 (planom zadato 1,47), površine pod objektom 594,50m² (planom zadato 633,90m²); indeksa zauzetosti 0,28 (planom zadato 0,30); spratnosti: P+4 (planom zadato P+4) - 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 05-332/25-6188/1 od 13.05.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Nakban F“ Doo iz Ulcinja, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archistudio“ Doo Ulcinj za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na dijelu kat.parc. br. 30/855 i 30/854 KO Ulcinjsko polje, odnosno na UP1 i UP2, zona B, podzona 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 15/12), Opština Ulcinj.

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: 05-332/22-569/7 izdati dana 24.10.2022. godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj; 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 grafičkom prilogu iz planskog dokumenta – *Plan namjena površina* predmetna lokacija se nalazi u okviru površina mješovite namjene. Na ovim površinama moguće je planirati objekte stanovanja, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovne sadržaje, garaže i dr.

Dozvoljeno je ukupnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata. Građevinska linija prema saobraćajnicama definisana je u grafičkom prilogu *Saobraćaj, nivelacija i regulacija*. Minimalno udaljenje objekata od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3,00m. Maksimalni dozvoljeni koeficijent za parcelu je max koeficijent izgrađenosti, dok se spratnost reguliše u odnosu na koeficijent zauzetosti. Indeks zauzetosti se odnosu na površinu prizemlja.

Prostor za parkiranje vozila je potrebno obezbijediti na urbanističkoj parceli prema parametru 1,1PM po 1 stambenoj - apartmanskoj jedinici odnosno 1PM na 70m² korisnog prostora za poslovno-uslužni dio objekta.

Shodno grafičkom prilogu br.9 – *Pejzažna arhitektura* na predmetnoj lokaciji je planirano zelenilo stambenih objekata i blokova i procenat zelenila koji je potrebno ostvariti iznosi min.30%.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.12.2025. godine u 11:42:43 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na dijelu kat.parc. br. 30/855 i 30/854 KO Ulcinjsko polje, odnosno na UP1 i UP2, zona B, podzona 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 15/12), Opština Ulcinj, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 115,21m² (planom zadato 3 169,50m²), indeksa izgrađenosti 1,50 (planom zadato 1,47), površine pod objektom 594,50m² (planom zadato 633,90m²); indeksa zauzetosti 0,28 (planom zadato 0,30); spratnosti: P+4 (planom zadato P+4).

Izmjene predmetnog idejnog rješenja u odnosu na idejno rješenje na koje je dobijena saglasnost Glavnog gradskog arhitekta rješenjem broj: 15-335/23-6/3 od 06.04.2023.godine odnose se na promjenu BRGP objekta i funkcionalnu organizaciju stambenog prostora.

Projektovani objekat je slobodnostojeći, spratnosti P+4. Prizemlje je planirano u funkciji poslovanja, dok su na spratovima planirane stambene jedinice. Pozicija objekta na lokaciju je u skladu sa smjernicama iz plana, koje se odnose na građevinsku liniju. Mirujući saobraćaj je riješen na nadzemnom parking prostoru, u okviru kojeg je obezbijeđeno 50 parking mjesta, čime je zadovoljen parametar za parkiranje i garažiranje vozila. U okviru predmetne lokacije obezbijeđeno je 675m² zelenih površina, odnosno 32%.

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).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije predmetni objekat je projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom uz ovu vrstu objekata i svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušava zatečene ambijentalne i graditeljske vrijednosti uže i šire lokacije.

Shodno svemu navedenom, izmijenjeno idejno rješenje je usaglašeno 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 „Nakban F“ Doo iz Ulcinja, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archistudio“ Doo Ulcinj ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.12.2025. godine u 11:42:43 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na dijelu kat.parc. br. 30/855 i 30/854 KO Ulcinjsko polje, odnosno na UP1 i UP2, zona B, podzona 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 15/12), Opština Ulcinj, 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

