



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: 05-332/25-7978/4
Podgorica, 17.07.2025. godine

„PAMA INVEST“ DOO

ULCINJ

Đerd Kastrioti 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



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: 05-332/25-7978/4
Podgorica, 17.07.2025. 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) 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 „PAMA INVEST“ Doo Ulcinj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archistudio“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2025.godine u 10:39:53 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta faza II i Hotel 4*- faza III, na lokaciji koju čine UP 8, UP 9 i UP 10, zona B, podzona 7, koji čine kat.parcele br.30/109, 30/741, 30/742, 30/745 i 30/746 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 15/12), Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „PAMA INVEST“ Doo Ulcinj na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archistudio“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2025.godine u 10:39:53 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta faza II i Hotel 4*- faza III, na lokaciji koju čine UP 8, UP 9 i UP 10, zona B, podzona 7, koji čine kat.parcele br.30/109, 30/741, 30/742, 30/745 i 30/746 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 15/12), Opština Ulcinj, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 2 433,53m² (faza II: 1 140,20m²; faza III: 1 293,33m² (planom zadato 5 055,00m²), indeksa izgrađenosti 0,73 (faza II: 0,34; faza III: 0,39) (planom zadato 1,50), površine pod objektima 491,17m² (faza II: 232,56m²; faza III: 258,61m² (planom zadato 1 011,90m²); indeksa zauzetosti 0,14 (faza II: 0,07; faza III: 0,07 (planom zadato 0,30); spratnosti P+4 (planom zadato P+4) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-7978/1 od 23.06.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „PAMA INVEST“ Doo Ulcinj zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archistudio“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2025.godine u 11:30:42 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta faza II i Hotel 4*- faza III, na lokaciji koju čine UP 8, UP 9 i UP 10, zona B, podzona 7, koji čine kat.parcele br.30/109, 30/741, 30/742, 30/745 i 30/746 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu

Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 15/12), Opština Ulcinj.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25) 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-332/22-705/7 izdati dana 30.12.2022. godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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 površina mješovite namjene – MN (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže i dr.). Na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa parametrima datim u tabeli.

Plan parcelacije je dat u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukupnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata.

Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti za predmetnu lokaciju je 0,30, a maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti je 1,50. Visinska regulacija objekata je definisana tabelarno kao maksimalna spratnost po zonama i za predmetnu lokaciju maksimalna spratnost objekta je P+4.

Minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3,00m u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno 1,50m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa).

Prostor za parkiranje vozila obezbijediti na urbanističkoj parceli ili u podzemnim i nadzemnim etažama objekata ili u posebnim objektima garaža. Obezbiđediti najmanje 1,1 parking mjesto (pm) po jednoj 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, gdje je potrebno obezbijediti najmanje 30% zelenila.

Uvidom u dostavljeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.3.2025.godine u 10:39:53 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta (faza II) i hotela 4* (faza III), na katastarskim parcelama br. 30/109, 30/741, 30/742, 30/745, 30/746 sve KO Ulcinjsko polje, koje čine UP8, UP9, UP10 u zoni B, podzoni 7, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 15/12). Opština Ulcinj, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta i hotela 4*, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 2 433,53m² (faza II: 1 140,20m²; faza III: 1 293,33m² (planom zadato 5 055,00m²), indeksa izgrađenosti 0,73 (faza II: 0,34; faza III: 0,39) (planom zadato 1,50), površine pod objektima 491,17m² (faza II: 232,56m²; faza III: 258,61m² (planom zadato 1 011,90m²); indeksa zauzetosti 0,14 (faza II: 0,07; faza III: 0,07 (planom zadato 0,30); spratnosti P+4 (planom zadato P+4).

Na predmetnoj lokaciji je predviđena fazna izgradnja objekata. Faza I podrazumijeva izgradnju stambeno-poslovnog objekta, za koju je Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj izdala saglasnost, broj 15-332/23-26/2 od 25.4.2023.godine. Fazom II je predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, dok je fazom III predviđena izgradnja hotela 4*. Urbanistički parametri za fazu I + fazu II + fazu III su sljedeći: ukupna bruto razvijena građevinska površina objekata je 5 024,54m² (planom zadato 5 055,00m²), indeksa izgrađenosti 1,49 (planom zadato 1,50), površine pod objektima 993,16m² (planom zadato 1 011,90m²), indeksa zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,30), spratnosti P+4 (planom zadato P+4).

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Parkiranje je riješeno na nadzemnom parking u okviru lokacije, gdje je obezbijeđeno ukupno 61 parking mjesto, od čega je 39pm za fazu I, 17pm za fazu II i 5pm za fazu III.

U okviru lokacije je obezbijeđeno 1 165,17m² zelenih površina, čime je zadovoljen propisani parameter koji se odnosi na minimalni procenat zelenih površina na lokaciji.

Shodno navedenom, a uvidom u 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:

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. 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 sredine. Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja, a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale. Prilikom odabira materijala voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.

Projektovani objekat je jasnih proporcija i svedene forme. Materijalizacija objekata je u kombinaciji demit fasade u tamno sivoj i bijeloj boji, drvene obloge, koja se vertikalno postavlja i travertino kamenih ploča. Predložena forma i materijalizacija odgovara namjeni planiranih objekata.

Shodno svemu navedenom, 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 „PAMA INVEST“ Doo Ulcinj na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archistudio“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2025.godine u 10:39:53 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta faza II i Hotel 4*- faza III, na lokaciji koju čine UP 8, UP 9 i UP 10, zona B, podzona 7, koji čine kat.parcele br.30/109, 30/741, 30/742, 30/745 i 30/746 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 15/12), Opština Ulcinj, 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 građevniskoj 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

