



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: 05-332/25-371/6
Podgorica, 29.05.2025. godine

“DONITA MNE” DOO Ulcinj

:
ULCINJ
Totosi PP19, SP1, MD Residence

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



Broj: 05-332/25-371/6
Podgorica, 29.05.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 „DONITA MNE“ DOO Ulcinj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARCHISTUDIO“ DOO Ulcinj, za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 30/441, 30/983, 30/97 KO Ulcinjsko polje, koje čine UP 13, UP16 i UP17, u zoni B, podzoni 6, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, broj 15/12), Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „DONITA MNE“ DOO Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.5.2025.godine u 15:46:46 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 30/441, 30/983, 30/97 KO Ulcinjsko polje, koje čine UP 13, UP16 i UP17, u zoni B, podzoni 6, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, broj 15/12), Opština Ulcinj, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 3 620,82m² (planom zadato 3 667,50 m²), indeksa izgrađenosti 1,48 (planom zadato 1,50), površine pod objektom 2 445,00m² (planom zadato 2 445,00m²); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti Po+P+4 (planom zadato P+4) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-371/1 od 15.01.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „DONITA MNE“ DOO Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARCHISTUDIO“ DOO Ulcinj, za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 30/441, 30/983, 30/97 KO Ulcinjsko polje, koje čine UP 13, UP16 i UP17, u zoni B, podzoni 6, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, broj 15/12), Opština Ulcinj.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički

projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-332/24-141/7 izdati dana 08.04.2024.godine od strane Sekretarijata prostornog planiranja i održivog razvoja, 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 za mješovite namjene, koje su predviđene za stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže. Plan parcelacije je dat u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukupnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata.

Gradnja podrumskih etaža je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničena brojem. Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar urbanističke parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja njihove ppovršine se ne računaju u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave i poslovni prostori), koje se obračunavaju za indeks izgrađenosti.

Međusobna udaljenost objekata je min.6,00m, odnosno polovina višeg objekta (mjereno od strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvjtljenje. Minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3,00m u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvjtljenje, odnosno 1,50m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa).

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane D.O.O. „ARCHISTUDIO“ Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.5.2025.godine u 15:46:46 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 30/441, 30/983, 30/97 KO Ulcinjsko polje, koje čine UP 13, UP16 i UP17, u zoni B, podzoni 6, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" (Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, broj 15/12), Opština Ulcinj, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 3 620,82m² (planom zadato 3 667,50 m²), indeksa izgrađenosti 1,48 (planom zadato 1,50), površine pod objektom 2 445,00m² (planom zadato 2 445,00m²); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti Po+P+4 (planom zadato P+4).

Projektom je predviđen slobodnostojeći stambeni objekat, spratnosi Po+P+4. Na svim nadzemnim etažama su predviđene stambene jedinice, koje su po strukturi planirane kao garsonjere, jednosobni, jednoiposobni, dvosobni i dvoiposobni stanovi. U objektu je planirana izgradnja podruma, koji je predviđen za garažiranje vozila. Shodno njegovoj namjeni, površina podruma nije uzeta u obračun ukupne bruto razvijene površine objekta.

Parkiranje vozila je riješeno u okviru predmetne lokacije, na nadzemnom parking (52pm) i u graži, u okviru objekta (24pm).

Objekat je smješten u okviru građevinske linije, koja je u odnosu na saobraćanicu udaljena 5,00m, dok je udaljenost grđevinse linije u odnosu na zadnju i bočne strane parcele 3,00m. Udaljenost planiranog objekta od objekata na susjednim parcelama iznosi 16,19m i 26,57m, što predstavlja raspojanje veće od polovine visine većeg objekta, kako je propisano Planskim dokumentom.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

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. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala, koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima. Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja utvrđeno je da je materijalizacija objekta prati ambijentalna svojstva područja, upotrebljujući autohtone elemente i savremene materijale, koji bojom, teksturom i ostalim vizuelnim svojstvima afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Materijalizacija objekta je predviđena u kombinaciji demit fasade u bijeloj i sivoj boji i imitaciji drveta. Krov objekta je dvovodni, nagiba 5°.

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 "DONITA MNE" DOO Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.5.2025.godine u 15:46:46 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 30/441, 30/983, 30/97 KO Ulcinjsko polje, koje čine UP 13, UP16 i UP17, u zoni B, podzoni 6, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" (Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, broj 15/12), Opština Ulcinj.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić



(Handwritten signature in blue ink)