



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 05-130/1473  
Podgorica, 25.01.2021. godine

„AB ING“ D.O.O. ULCINJ I ATIF HASANAGIĆ IZ ULCINJA

ULCINJ  
Ulica 28. decembar bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović



Obradio/la:  
Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I

CRNA GORA

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: 05-130/1473

Podgorica, 25.01.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, na osnovu čl. 87. st. 1., 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98. stav 5. ovog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i na osnovu člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu ATIFA HASANAGIĆ i „AB ING „ D.O.O. Ulcinj, za izmjenu rješenja, br. Nr. 15-35/20-1 od 26.02.2020.godine, donosi

## R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, br. Nr:15-35/20-1 od 26.02.2020.godine i D.O.O. „AB-ING „ Ulcinj i ATIF HASANAGIĆU, iz Ulcinja i daje se saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju stambeno- poslovnih objekata – I faza ( Lamela 1 objekta 1 i objekta B), spratnosti: P+4 ( prizemlje i četiri sprata), projektovanog na urbanističkim parcelama : br. UP 5, UP6 i UP 7, Zona „B „, podzona „ 7 „ na dijelu katastarske parcele, broj: 30/108 K.O.Ulcinjsko Polje, Opština Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ulcinjsko polje „ („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 15/12 od 15.05.2012.godine), sa sledećim planskim pokazateljima: Max. bruto razvijena građevinska površina objekata (BRGP) P=4.878,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 1,50 i spratnost objekata P+4( prizemlje + četiri sprata).

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-130/1473 od 07.10.2020. godine, Opština Ulcinj – Glavni gradski arhitekta, preusmjerio je na nadležnost, zahtjev Atifa Hasanagića za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na urbanističkim parcelama UP br.5,6 i 7, Zona „ B „, podzona „ 7 „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ulcinjsko Polje „ („Službeni list Crne Gore „ br. 15/12 od 15.05.2012.godine), na dijelu katastarske parcele, br. 30/108 K.O.Ulcinjsko Polje, Opština Ulcinj.

Uz zahtjev, od strane imenovanih, dostavljena je sledeća dokumentacija: Rješenje koje se mijenja, broj/Nr: 15-35/20-1 od 26.02.2020.godine, izdato od strane Opštine Ulcinj, Služba Glavnog gradskog arhitekta, u kojem je D.O.O. „ AB-ING „ Ulcinj i ATIF HASANAGIĆU, iz Ulcinja, data saglasnost na idejno rješenje stambeno- poslovnih objekata – I faza ( Lamela 1 objekta 1 i objekta B), spratnosti: P+4 ( prizemlje i četiri sprata), projektovanog na urbanističkim parcelama : br. UP 5, UP6 i UP 7, Zona „B „, podzona „ 7 „ na dijelu katastarske parcele, broj: 30/108 K.O.Ulcinjsko Polje, Opština Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ulcinjsko polje „ („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 15/12 od 15.05.2012.godine); Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkim parcelama, br. 5, 6 i 7, zone „ B „, podzone 7, koju čini dio katastarske parcele, br. 30/108 K.O.Ulcinjsko Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ulcinjsko Polje „, Opština Ulcinj, izdati od strane Opštine Ulcinj – Sekretrijjat za prostorno planiranje i održivi razvoj; Ugovor o zajedničkoj

izgradnji, zaključen između Opštine Ulcinj i Hasanagić Atifa, iz Ulcinja i „ AB-ING „ D.O.O.Ulcinj, ovjeren od notara, UZZ br.1154/2019 od 16.10.2019.godine;Elaborat pozicioniranje objekata, sačinjen od strane „ Elipsoid „ D.O.O.Ulcinj od 04.12.2020.godine; List nepokretnosti 695-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Ulcinj;Izmijenjeno idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenju digitalnoj formi; sa zahtjev D.O.O. „ Kosor „ iz Podgorice i data saglasnost na Idejno rješenje zgrade projektovane na dijelu urbanističke parcele UP 33.1 u Bloku 33A na kat. parceli, broj: 1396/2 K.O.Bečići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ ( „ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi broj: 01/09); Ugovor o zajedničkoj izgradnji, zaključen između „ Kosor „ D.O.O.Podgorica i „ AURA VITTALIS „ D.O.O.Budva i Siniše Jovanović, iz Budve, ovjeren od strane notara UZZ 925/19, sa Aneksima Ugovora o zajedničkoj izgradnji, ovjereni od strane notara, br. UZZ: 982/20: Izjavu, izdatu od strane „ Geomišo „ D.O.O.Budva; Prijavu građenja urbanističko-građevinskoj inspekciji, broj: 107/4-5552/1 od 19.09.2019.godine. dostavljenu od strane „ Aura Vitalis „ D.O.O.Budva i „ Kosor „ D.O.O.Podgorica;List nepokretnosti 714-prepis za katastarsku parcelu broj: 1396 /2 K.O.Bečići i List nepokretnosti 885-prepis za katastarsku parcelu, broj: 1398/1 K.O. Bečići: CD Izmijenjenog Idejnog rješenja u zaštićenju digitalnoj formi; Izjava projektanta „ A12 „ D.O.O.Podgorica.

Ministarstvo ekologije, prostornog paniranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4. tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja 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 građevinskoj 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 objektata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2. Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87.stav. 4 tačka 1. ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Na osnovu uvida u smjernice Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje", u okviru spojenih urbanističkih parcela br. 5, 6 i 7, koje se nalaze u zoni "B", podzoni "7", planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima: Max. bruto razvijena građevinska površina objekata (BRGP) P=4.878,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 1,50 i spratnost objekata P+4.

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.

U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.

Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.

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. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima izdiferencirati namjensku podjelu partera. Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone.

Na osnovu uvida u List nepokretnosti broj 695 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Ulcinj, utvrđeno je da se katastarska parcela, broj: 30/108 K.O.Ulcinjsko Polje u svojini Hasanagić Atifa sa unesenom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji, UZZ, br. 1154/19 od 16.10.2019.godine u koloni „ G „ Lista nepokretnosti, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u smislu člana 87.stav 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi člana 91.st.1. i 3. tačka 6. istog Zakona

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da su indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a polazeći od izjave projektanta, sadržane u citiranoj dostavljenoj izjavi „ Studio Artes Architecture Design „ D.O.O.Ulcinj, u kojoj je utvrđeno da se izmjena saglasnosti traži zbog boljeg uređenje urbanističke parcele u smislu organizacije parking prostora na predmetnoj lokaciji, kao i boljeg osunčanja i osvjetljenja stanova objekta B na jugoistočnoj strani, koji je zbog prvobitnog idejnog rješenja svojim najisturenijim djelom balkona naslanjao se na građevinsku liniju, radi čega je isti morao biti pomjeren prema unutrašnjosti parcele, utvrđeno je da su se stekli uslovi za izmjenu rješenja, broj: Nr:15-35/20-1 od 26.02.2020.godine i D.O.O. „ AB-ING „ Ulcinj i ATIF HASANAGIĆU, iz Ulcinja i davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju predmetnih stambeno- poslovnih objekata – I faza ( Lamela 1 objekta 1 i objekta B), spratnosti: P+4 ( prizemlje i četiri sprata), a s pozivom na član 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je jasno propisano da se u slučaju izmjena iz stava 1 ovog člana, a koji glasi da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, izmjena odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, radi čega je investitor dužan pribaviti saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje.

Saglasno izloženom, 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.

Obradili:  
Nataša Pavićević, dipl. pravnik



MINISTAR  
Prof. dr Ratko Mitrović