



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-10000/6
Подгорица, 08.10.2026. године

"ILLYRIANS" ДОО

УЛЦИЊ
Кодре 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР



Славен Радуновић

Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-10000/6
Подгорица, 08.10.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „ILLYRIANS“ д.о.о. Улцињ, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ARCHINGBAU23“ д.о.о. Улцињ, за изградњу пумпне станице са пратећим садржајима на локацији коју чине катастарске парцеле број 2193/2, 2196/1 и 2196/4, КО Брајша, Општина Улцињ, сходно Одлуци о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова бр. 01-040/24-681/2 од 02.09.2026. године, која садржи “ОДЛУКУ О ИЗМЈЕНАМА одлуке бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса и Одлуке бр. 040/24-581/2 од 30.04.2024. године о измјенама Одлуке о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године” издатом од стране Општине Улцињ, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „ILLYRIANS GROUP“ д.о.о. Улцињ, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ARCHINGBAU23“ д.о.о. Улцињ овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.09.2026. године у 13:17:54 +02'00' за изградњу пумпне станице са пратећим садржајима, на локацији коју чине катастарске парцеле број 2193/2, 2196/1 и 2196/4, КО Брајша, Општина Улцињ, сходно Одлуци о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова бр. 01-040/24-681/2 од 02.09.2026. године, која садржи “ОДЛУКУ О ИЗМЈЕНАМА одлуке бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса и Одлуке бр. 040/24-581/2 од 30.04.2024. године о измјенама Одлуке о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године” издатом од стране Општине Улцињ, укупне бруто развијене грађевинске површине пумпне станице са надстрешницом и перионицом 4.704,01м² (одлуком није задато), индекс изграђености 0,54 (одлуком није задато), индекс заузетости 0,37 (одлуком није задато), спратности П+1, (одлуком задато П+1).

Образложење

Актом број: 05-332/26-10000/1 од 15.07.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратио се подносилац захтјева „ILLYRIANS“ д.о.о. Улцињ, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ARCHINGBAU23“ д.о.о. Улцињ за изградњу пумпне станице са пратећим садржајима на локацији коју чине катастарске парцеле број 2193/2, 2196/1 и 2196/4, КО Брајша, Општина Улцињ, сходно Одлуци о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова бр. 01-040/24-681/2 од 02.09.2026. године, која садржи

"ОДЛУКУ О ИЗМЈЕНАМА одлуке бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса и Одлуке бр. 040/24-581/2 од 30.04.2024. године о измјенама Одлуке о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године" издатом од стране Општине Улцињ.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Одлуку о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова бр. 01-040/24-681/2 од 02.09.2026. године, која садржи : Одлуку о измјенама одлуке бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса и Одлуку о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године, издатом од стране Општине Улцињ. Уз наведене одлуке, именовани је доставио и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Одлуком о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова бр. 01-040/24-681/2 од 02.09.2026. године, која садржи "ОДЛУКУ О ИЗМЈЕНАМА одлуке бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса и Одлуку бр. 040/24-581/2 од 30.04.2024. године о измјенама Одлуке о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године" издатом од стране Општине Улцињ, одређена је локација за изградњу локалног објекта од општег интереса – ПУМПНА СТАНИЦА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА - на катастарским парцелама бр. 2193/2, 2196/1 и 2196/4, КО Брајше, Општина

Улцињ. Приступ локацији са главне саобраћајнице предвиђена је преко дијела кат. парцеле бр. 2193/3, КО Брајше, Општина Улцињ. Укупна површина локације је 8.668,00м².

Одлуком је прописано да Пумпну станицу са пратећим садржајима треба планирати по следећим условима: Резервоарска острва / бензинске пумпе (јавна површина) и Тржиште / Ресторан (јавни простор за кориснике). Габарит настрешнице: (38,00 + 32,00)м x 43,50 м', висина настрешнице је на коти +15,00м од нивоа уређења терена. Аутоперионица / зона прања; габарит: (18,20 + 4,80)м x 8,23 м', висина перионице је на коти +4,00м. Пословни простор спратности П+1 – приземље и спрат, габарит – контуре објекта: 28,25м x 25,05м. Кров предвидјети двоводни, нагиба 10% – 15%. За завршну обраду фасадних и унутрашњих површина у објекту примијенити трајни и технолошки савремене материјале. Завршне боје и тонове материјала бира Пројектант, уз сагласност Инвеститора.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ARCHINGBAU23“ д.о.о. Улцињ овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.09.2026. године у 13:17:54 +02'00' за изградњу пумпне станице са пратећим садржајима, на локацији коју чине катастарске парцеле број 2193/2, 2196/1 и 2196/4, КО Брајше, Општина Улцињ, сходно Одлуци о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова бр. 01-040/24-681/2 од 02.09.2026. године, која садржи "ОДЛУКУ О ИЗМЈЕНАМА одлуке бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса и Одлуке бр. 040/24-581/2 од 30.04.2024. године о измјенама Одлуке о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године" констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња пумпне станице са пратећим садржајима, укупне бруто развијене грађевинске површине пумпне станице са настрешницом и перионицом 4.704,01м² (одлуком није задато), индекс изграђености 0,54 (одлуком није задато), индекс заузетости 0,37 (одлуком није задато), спратности П+1, (одлуком задато П+1)

Идејним рјешењем је предвиђена изградња модерне бензинске пумпе са пратећим садржајима: великим кровом/ настрешницом, рестораном са горњим спратом (П+1), маркетом, складишним и техничким просторијама, неколико пословних простора на горњем спрату и додатним спољним објектима (бензинске пумпе, острва за гориво, паркиралишта, аутопраоница/ауто праоница, станице за пуњење, просторије за прикупљање резервоара), а све у складу са Одлуком и Програмским задатком.

У техничком опису, који чини саставни дио идејног рјешења, је описан садржај објеката са табеларним прегледом остварених капацитета.

Паркинг мјеста за путничке аутомобиле и возила за особе са инвалидитетом налазе се у непосредној близини пијаце/ресторана, мјеста за пуњење електричних возила су означена као посебна паркинг мјеста опремљена неопходном инфраструктуром, као и паркинг мјеста за аутобусе.

Са аспекта архитектонског обликовања планирани објекат својом формом и употријебљеним материјалима не нарушавају затечене архитектонске и амбијенталне вриједности уже и шире локације и у складу је са обликовањем и материјализацијом за ову врсту објеката.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „ILLYRIANS“ д.о.о. Улцињ, на

допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ARCHINGBAU23“ д.о.о. Улцињ овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.09.2026. године у 13:17:54 +02'00' за изградњу пумпне станице са пратећим садржајима на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 2193/2, 2196/1 и 2196/4, КО Брајше, Општина Улцињ, сходно Одлуци о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова бр. 01-040/24-681/2 од 02.09.2026. године, која садржи "ОДЛУКУ О ИЗМЈЕНАМА одлуке бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса и Одлуке бр. 040/24-581/2 од 30.04.2024. године о измјенама Одлуке о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса бр. 040/21-1535 од 19.11.2021. године" издатом од стране Општине Улцињ.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

