



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-4628/2  
Podgorica, 11.04.2024. godine

D.O.O. „OMAR TRANS „

BIJELO POLJE

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Načelnica Direkcije  
Nataša Pavićević, diol.pravnik

*Nataša Pavićević*



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž. arh.

*Siniša Minić*

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj: 05-332/24-4628/3  
Podgorica, 11.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 1 i 4.tač. 1.al.1.i 2. i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu D.O.O. "OMAR TRANS" Bijelo Polje na idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata ukupne BRGP etaža iznad zemlje 2.999,95m<sup>2</sup>, i ukupne BRGP sa podrumskim etažama 3.777,95m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, elektronski ovjeren, dana 11.03.2024. u 10:45:04 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 46 i UP 47 u zoni "B", podzoni "7", koje čine katastarske parcele br.30/662 i 30/663 sve K.O. Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjnsko polje" ("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 15/12"), donosi

#### RJEŠENJE

DAJE se saglasnost D.O.O. "OMAR TRANS" Bijelo Polje na idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata ukupne BRGP etaža iznad zemlje 2.999,95m<sup>2</sup>, i ukupne BRGP sa podrumskim etažama 3.777,95m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva "INTESA GROUP" d.o.o. Bijelo Polje, elektronski ovjeren, dana 11.03.2024. u 10:45:04 +01'00', urbanističkim parcelama UP 46 i UP 47 u zoni "B", podzoni "7", koje čine katastarske parcele br.30/662 i 30/663 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjnsko polje" ("Sl. list CG - opštinski propisi br. 15/12"), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara; indeksa zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,49 (Planom propisan 1,50), spratnosti objekata ; Po+P+4, (Planom propisana spratnost objekta : P+4 sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

#### O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.05-338/24-4628/1 od 26.03.2024.godine, D.O.O. "OMAR TRANS" Bijelo Polje, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture za izdavanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta a izgradnju stambeno-poslovnih objekata ukupne BRGP etaža iznad zemlje 2.999,95m<sup>2</sup>, i ukupne BRGP sa podrumskim etažama 3.777,95m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, elektronski ovjeren, dana 11.03.2024. u 10:45:04 +01'00', urbanističkim parcelama UP 46 i UP 47 u zoni "B", podzoni "7", koje čine katastarske parcele br.30/662 i 30/663 sve K.O. Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjnsko polje" ("Sl. list CG - opštinski propisi br. 15/12").

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu - Direktoratu za sprovođenje držanih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva "INTESA GROUP" d.o.o. Bijelo Polje, elektronski ovjeren, dana 11.03.2024. u 10:45:04 +01'00', urbanističkim parcelama UP 46 i UP 47 u zoni "B", podzoni "7", koje čine katastarske parcele br.30/662 i 30/663 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjnsko polje" ("Sl. list CG - opštinski propisi br. 15/12"), u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2.tačka 3 i stave 3. ovog zakona i osnovnih urbanističkih parametara ( indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji. Dat je i tabelarni prikaz urbanističkih parametara a utvrđeno je da je prilaz lokaciji ostvaren preko novoformirane ulice Nova 42 i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa slijedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Cre Gore\* broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 ,86/22 i 4/23) 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 privremenit objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88.stav 2. Zakona, propisano 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida grafički i tekstualni dio izmijenjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta ukupne BRGP etaža iznad zemlje 2.999,95m<sup>2</sup>, i ukupne BRGP sa podrumskim etažama 3.777,95m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, elektronski ovjeren, dana 11.03.2024. u 10:45:04 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 46 i UP 47 u zoni "B", podzoni "7", koje čine katastarske parcele br.30/662 i 30/663 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjnsko polje" ("Sl. list CG - opštinski propisi br. 15/12") utvrđeno da je isto usklađeno smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: i indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,49 (Planom propisan 1,50), spratnosti objekata :Po+P+4, (Planom propisana spratnost objekta: P+4 sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje" ("Sl. list CG - opštinski propisi br. 15/12"), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri. Urbanističke parcele UP 46 I 47 47 u zoni "B", podzona "7", je Mješovita namjena – MN (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže i dr.); Mješovita namjena spratnost do P+4 sa (II) Indeks izgrađenosti omogućava i gradnju slobodnostojećih objekata u najvećem dijelu urbanističkih parcela. Urbanističke parcele čiji su frontovi prema ulici manji od 15m zahtijevaju gradnju objekata u kontinualnom nizu ili dvojnih objekata. Planirani objekat je vizuelno i arhitektonski u skladu sa datom namjenom koja služi poslovanju i stanovanju.

Urbanistički parametri po Detaljnom urbanističkom planu : "Ulcinjско polje" ("Sl. list CG - opštinski propisi br. 15/12").

Za površine centralnih djelatnosti odnosno za urbanističke parcele UP 46 I 47 5 u zoni "B", podzona "7" indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 1,50 maksimalna BGP 3.000,00m<sup>2</sup>, spratnosti P+4 (Planom propisana spratnost: P+4 sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža). Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena. - što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0,30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0,80m iznad kote nivelete. - ovo se ne odnosi samo na zonu "B1" uz bulevar ka Velikoj plaži, gde kota prizemlja može biti i na 0,05m iznad kote trotoara - u slučajevima kada je u prizemnoj etaži objekta sadržaj nestambene namjene (poslovanje i servisi dnevnih potreba) uz bulevar ka Velikoj plaži, denivelacija u odnosu na trotoar savladava se unutar objekta. Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Posebnu pažnju posvetiti zonama uz glavne saobraćajnice – bulevar, koje će odrediti dominantni vizuelni identitet prostora, a posebno zona uz postojeći bulevar u kojoj treba formirati naglašen ulični front fasada i zona "velikog kružnog toka" koja će praktično predstavljati ulaznu "kapiju" za novo gradsko naselje Ulcinj Polje.

Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga ce objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta. Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih 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. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitim obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata. U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka. Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Urbanističke parcele UP 46 I 47 ima neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu i priključak na komunalnu infrastrukturu. Na grafičkom prilogu su prikazane granice urbanističkih parcela prilog "07. Saobraćaj, nivelacija, regulacija". Prema detaljnom urbanističkom planu saobraćajni priključak je ostvaren prema rilog "08. Parcelacije.

Projektom je planiran objekat spratnosti: Po+P+4. Funkcija objekta je stambeno poslovni objekat od čega u dijelu prizemlja su dva (2) poslovna prostora, ukupan broj stanova četrdesetpet (45) stambenih jedinica, spratnost objekta je pet nadzemnih etaža i jedna

podzemna etaža (Po+ P+4). U okviru podrumске etaže planirano je obezbjeđenje dijela parking prostora 25 parking mjesta od kojih je jedno za osobe sa invaliditetom a takođe je planirano 7 parking mjesta riješiti lift platformom. Na parceli je planiran ostatak potrebnog broja parking mjesta 27 parking mjesta. Za potrebe stanovanja odnosno 45 stambenih jedinica kao i dva poslovna prostora obezbijeđeno je ukupno **52 parking mjesta**. Broj parking mjesta je računat u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima kojima je jasno definisan broj parking mjesta u skladu sa lokalnim uslovima.

Svi koeficijenti dati urbanističko tehničkim uslovima računati su u odnosu na površinu lokacije urbanističke parcele UP 46 i UP 47 u okviru kat.parcela 30/662 i 30/663 prema planu parcelacije urađenom od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geomont Consulting" d.o.o. iz Bijelog Polja sa datom izjavom o poklapanju urbanističkog i katastarskog stanja.

Objekat je orijentisan paralelno u odnosu na ulicu a takođe i sami jedan na drugi. Prirodno osvetljenje je projektovano kod svake stambene a i poslovne jedinice. Krov objekta je projektovan kao viševodan nagiba 8° u skladu sa planskom dokumentacijom planiran za stanovanje odnosno poslovanje i kao takav je ušao u obračun bruto površine objekta. Zelenilo je ostvareno na površinama oko objekata kao i u dijelu konstrukcije na terasama objekta koja je ozelenjena.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je idejno arhitektonsko rješenje stambeno poslovnog objekata, projektovanog od strane "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP korisnih etaža iznad zemlje 2.999,95m<sup>2</sup> (Planom propisan 3.000,00m), indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,49 (Planom propisan 1,50), spratnosti objekata: Po+Pv+4, (planom propisana spratnost P+4 sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti 1037-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Ulcinj utvrđeno je pravo svojine D.O.O. "OMAR TRANS" Bijelo Polje za kat. parcele br. 30/662 i 30/663 sve K.O. Ulcinjsko Polje, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.a.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru D.O.O. "OMAR TRANS" Bijelo Polje na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, BRGP korisnih etaža iznad zemlje 2.999,95m<sup>2</sup>, ukupne BRGP sa podrumskim etažama 3.777,95m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom od 11.03.2024. u 10:45:04 +01'00', na UP 46 i UP 47 u zoni "B", podzoni "7", koje čine katastarske parcele br.30/662 i 30/663 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu DUP-a "Ulcinjско polje" ("Sl. list CG - opštinski propisi br. 15/12"), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,49 (Planom propisana 1,50), spratnosti

objekata: Po+P+4, (Planom propisana spratnost P+4 sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

Obradila:  
Načelnik Direkcije,  
Nataša Pavčević, dipl.pravnik

*Nataša Pavčević*



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

*Siniša Minić*