



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: 05-332/25-2088/3
Podgorica, 07.04.2025. godine

“ASI & CO” d.o.o., Kostić S. Branimir, Cvijović S. Branka

PODGORICA

Vijenci Danila Kiša 1

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

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-2088/3
Podgorica, 07.04.2025. 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 „ASI & CO“ d.o.o., Kostić S. Branimir, Cvijović S. Branka, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „V&B STUDIO DESIGN“ D.O.O. Ulcinj, za izgradnju stambeno-poslovnih objekata, na katastarskim parcelama br. 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, odnosno na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8, u zoni B, podzoni 8 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi“, broj 15/12), Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva „ASI & CO“ d.o.o., Kostić S. Branimir, Cvijović S. Branka na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „V&B STUDIO DESIGN“ D.O.O. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 6.3.2025.godine u 12:36:40 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnih objekata, na katastarskim parcelama br. 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, odnosno na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8, u zoni B, podzoni 8 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi“, broj 15/12), Opština Ulcinj, ukupne bruto razvijene građevinske površine 13 918,80m² (planom zadata BGP 13 953,00 m²), indeksa izgrađenosti 1,49 (planom zadato 1,50), površine pod objektom 2 790,60m² (planom zadato 2 790,60m²); 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 05-332/25-2088/1 od 14.02.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „ASI & CO“ d.o.o., Kostić S. Branimir, Cvijović S. Branka, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „V&B STUDIO DESIGN“ D.O.O. Ulcinj, za izgradnju stambeno-poslovnih objekata, na katastarskim parcelama br. 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, odnosno na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8, u zoni B, podzoni 8 u zahvatu 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 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 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: 08-332/23-6823/4 izdati dana 06.09.2024.godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno 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. Mješovita namjena podrazumijeva: stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže i dr...

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

Maksimalna spratnost objekta na predmetnoj lokaciji je P+4. Gradnja podrumске etaže je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničen broj podzemnih etaža. Površine podzemnih etaža ne ulaze u obračun bruto građevinske površine objekta.

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 „V&B STUDIO DESIGN“ D.O.O. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 6.3.2025.godine u 12:36:40 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnih objekata, na katastarskim parcelama br. 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, odnosno na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8, u zoni B, podzoni 8 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско Polje" ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi", broj 15/12), Opština Ulcinj, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnih objekata, ukupne bruto razvijene građevinske površine 13 918,80m² (planom zadata BGP 13 953,00 m²), indeksa izgrađenosti 1,49 (planom zadato 1,50), površine pod objektom 2 790,60m² (planom zadato 2 790,60m²); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti Po+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.

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja tri stambeno-poslovna objekta, spratnosti Po+P+4. Svaki objekat se sastoji od po dvije lamele. Prizemlje objekata je namijenjeno poslovanju, dok su etaže od prvog do četvrtog sprata u funkciji stanovanja. Stambene jedinice su prema strukturi planirane kao garsonjere, jednosobni i jednoiposobni stanovi.

Predviđena je izgradnja podzemne etaže ispod objekata, u cilju obezbjeđivanja neophodnog broja parking mjesta, te shodno tome površine podzemnih etaža nijesu uzete u obračun ukupne bruto građevinske površine objekata. Ukupno je obezbijeđeno 228 parking mjesta, od čega je 95PM predviđeno na nadzemnom parking u okviru urbanističke parcele, dok je 133PM obezbijeđeno u podzemnoj garaži. U okviru toga, 15PM je predviđeno za parkiranje lica smanjene pokretljivosti.

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:

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja, a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo, itd. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima. Krovovi mogu biti dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primijenjenim podneblju i lokaciji.

Idejnim rješenjem je predviđeno da se spoljne zidne i betonske površine obrađuju termičkom fasadom odnosno termičko kamenom kompaktnom fasadom. Kombinacija boja koje se primjenjuju na fasadi su RAL 9001 (cream), RAL 8001 (orche brown), RAL 9004 (signal black), RAL 9005 (jet black). Završna obloga u prizemlju je mermer. Planirani objekti svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušavaju zatečene arhitektonsko-graditeljske vrijednosti uže i šire situacije.

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 "ASI & CO" d.o.o., Kostić S. Branimir, Cvijović S. Branka na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „V&B STUDIO DESIGN“ D.O.O. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 6.3.2025.godine u 12:36:40 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnih objekata, na katastarskim parcelama br. 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, odnosno na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8, u zoni B, podzoni 8 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko Polje" ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi", broj 15/12), Opština Ulcinj, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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

