



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-8998/5
Podgorica, 26.12.2025. godine

"GENSHA" DOO Ulcinj

ULCINJ
Solanski put bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

MINISTAR
Slaven Radunović



Broj: 05-332/25-8998/5
Podgorica, 26.12.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 „GENSHA“ DOO Ulcinj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ DOO Ulcinj, za izgradnju stambenog objekta, na kat.parc. br. 3823/3, 3823/4, 3823/2, 3820/1, 3821/3, 3821/1 i 3821/2 sve KO Ulcinj, odnosno na dijelu UP134, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj grad - lokalitet Meterizi 3“ – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 8/12), Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „GENSHA“ DOO Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.12.2025. godine u 16:40:59 +01'00', za izgradnju stambenog objekta, na kat.parc. br. 3823/3, 3823/4, 3823/2, 3820/1, 3821/3, 3821/1 i 3821/2 sve KO Ulcinj, odnosno na dijelu UP134, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj grad - lokalitet Meterizi 3“ – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 8/12), Opština Ulcinj, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 2 381,08m² (planom zadato 2 382,00m²), indeksa izgrađenosti 1,20 (planom zadato 1,20), površine pod objektom 674,29m² (planom zadato 794,00m²); indeksa zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,40); spratnosti: Po+5Su+P (planom zadato P+2+Pk/P+3 uz mogućnost izgradnje suterenskih etaža, čiji broj zavisi od denivelacije terena) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-8998/1 od 11.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „GENSHA“ DOO Ulcinj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ DOO Ulcinj, za izgradnju stambenog objekta, na kat.parc. br. 3823/3, 3823/4, 3823/2, 3820/1, 3821/3, 3821/1 i 3821/2 sve KO Ulcinj, odnosno na dijelu UP134, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj grad - lokalitet Meterizi 3“ – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 8/12), Opština Ulcinj.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Urbanističko tehničke uslove, 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 grafičkom prilogu iz planskog dokumenta *Namjena površina* predmetna lokacija je prema namjeni površine za kolektivno stanovanje (višeporodično). Propisana spratnost je P+2+Pk, s tim da je u tekstualnom dijelu planskog dokumenta definisano: u slučaju projektovanja ravnog krova daje se mogućnost da se umjesto potkrovnje etaže predvidi sprat. Takođe, budući da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena, planom je definisano da ukoliko je kolski prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat na gornjoj koti, prizemnu etažu planirati na istoj, a etaže na kosom terenu računati kao suterenske (broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena).

Građevinske linije su definisane grafički, u grafičkom dijelu planskog dokumenta, i opisno, u tekstualnom dijelu planskog dokumenta. Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2m. Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje, gabarit može biti do min.1m do susjedne parcele.

Parkiranje je potrebno obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru, u okviru parcele. Normativ za parkiranje je 1PM/1 stambena jedinica. Prilikom projektovanja garaža potrebno je iskoristiti konfiguraciju terena pa se planom ostavlja mogućnost garažiranja u više podzemnih etaža. Usled nedostatka prostora za planiranje rampi na parceli, vezu garaže sa pristupnom saobraćajnicom moguće je ostvariti i garažnim liftom.

Za novoplanirane objekte, površina nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 40% površine parcele.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim naslijeđem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.12.2025. godine u 16:40:59 +01'00', za izgradnju stambenog objekta, na kat.parc. br. 3823/3, 3823/4, 3823/2, 3820/1, 3821/3, 3821/1 i 3821/2 sve KO Ulcinj, odnosno na dijelu UP134, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj grad - lokalitet Meterizi 3" – Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore

– opštinski propisi”, broj 8/12), Opština Ulcinj, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 2 381,08m² (planom zadato 2 382,00m²), indeksa izgrađenosti 1,20 (planom zadato 1,20), površine pod objektom 674,29m² (planom zadato 794,00m²); indeksa zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,40); spratnosti: Po+5Su+P (planom zadato P+2+Pk/P+3 uz mogućnost izgradnje suterenskih etaža, čiji broj zavisi od denivelacije terena).

Budući da se lokacija nalazi na terenu u velikom nagibu i da je je kolski prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat planiran na gornjoj koti, prizemna etaža je projektovana na istoj, a etaže na kosom terenu su računate kao suterenske. Namjena podruma i jedne suterenske etaže je garaža. Stambene jedinice su planirane u prizemlju i u četiri suterenske etaže. Indeksi zauzetosti i izgrađenosti su u skladu sa maksimalno propisanim indeksima iz planskog dokumenta. Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinsku liniju.

Potreban broj parking mjesta je planiran u okviru dvoetažne podzemne garaže (podrum i suteran) (23PM) i na površinskom parking prostoru u okviru predmetne lokacije (16PM). Ukupno je obezbijeđeno 39PM. Na lokaciji je planirano 807,04m² zelenih površina što čini 41% od ukupne površine predmetne parcele.

Završna obrada fasadnog omotača je planirana u kombinaciji demit fasade u bojama RAL9010 i RAL8024 i fasadne obloge – pločica u imitaciji kamena. Fasadna bravarija je planirana u boji RAL9017. Utvrđeno je da je objekat projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), kao i 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 podnosiocima zahtjeva "GENSHA" DOO Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.12.2025. godine u 16:40:59 +01'00', za izgradnju stambenog objekta, na kat.parc. br. 3823/3, 3823/4, 3823/2, 3820/1, 3821/3, 3821/1 i 3821/2 sve KO Ulcinj, odnosno na dijelu UP134, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj grad - lokalitet Meterizi 3" – Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 8/12), 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 građevniskoj 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 žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

