



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i  
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 322  
+382 20 446 284  
fax: +382 20 446 215  
www.mepu.gov.me

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Broj: 01-307/2  
Podgorica, 12.04.2021.godine

„ NAKBAN -F „ D.O.O.

Velika Plaža  
ULCINJ

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.



MINISTAR  
Prof.dr. Ratko Mitrović

Dostavljeno:  
-Naslovu;  
-a/a.

VLADA CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA  
I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Broj: 01-307/2  
Podgorica, 12.04.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1. i 4. tač. 1. i st. 6. i člana 88 stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „NAKBAN – F „D.O.O., iz Ulcinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju II faze stambeno - poslovnog objekta ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 3.628,10 m<sup>2</sup>, na urbanističkim parcelama: UP 9 i UP 10, na katastarskim parcelama, br. 30/732, 30/733 i 30/734 K.O.Ulcinjско polje, Opština Ulcinj, Zona „B„ u zahvatu u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje, u okviru zone B, podzone 7 i 9 za urbanističke parcele broj 50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port – Mileni i u okviru Zone B, podzone 3, za urbanističke parcele br. 9, 10, 11 i 12 u Ulcinju“, Opština Ulcinj („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 15/02), („ Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 15/02), donosi

## R J E Š E N J E

DAJE SE „NAKBAN – F „, D.O.O. iz Ulcinja, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju II faze stambeno - poslovnog objekta, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 3.628,10 m<sup>2</sup>, na urbanističkim parcelama: UP 9 i UP 10, na katastarskim parcelama, br. 30/732, 30/733 i 30/734 K.O.Ulcinjско polje, Opština Ulcinj, Zona „B„ u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje, u okviru zone B, podzone 7 i 9 za urbanističke parcele broj 50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port – Mileni i u okviru Zone B, podzone 3, za urbanističke parcele br. 9, 10, 11 i 12 u Ulcinju“, Opština Ulcinj („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 15/02), gdje su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: ostvareni indeks izgrađenosti 1,49 (planom propisan 1,50), ostvareni indeks zauzetosti 0,30 (planom propisan 0,4), ostvarena spratnost objekta S+P+ 4 (planom propisana S+P+4), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 01-307/1 od 11.02. 2021.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – ovog ministarstva, obratilo se „NAKBAN – F „D.O.O. iz Ulcinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju II faze stambeno - poslovnog objekta ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 3.628,10 m<sup>2</sup>, na urbanističkim parcelama: UP 9 i UP 10, na katastarskim parcelama, br. 30/732, 30/733 i 30/734 K.O.Ulcinjско polje, Opština Ulcinj, Zona „B„ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana UP 9 i UP 10, na katastarskim parcelama, br. 30/732, 30/733 i 39/734 K.O.Ulcinjско polje, Opština Ulcinj, Zona „B„ u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje, u okviru zone B, podzone 7 i 9 za

urbanističke parcele broj 50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port – Mileni i u okviru Zone B, podzone 3, za urbanističke parcele br. 9, 10, 11 i 12 u Ulcinju", Opština Ulcinj („Sl. list Crne Gore", opštinski propisi, br. 15/02), Opština Ulcinj.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije, broj: Nr/05-1081/6-19 od 08.11.2029.godine, izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj; Elaborat parcelacije po Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско Polje" urađen od strane „Elipsoid" D.O.O.Ulcinj, br. 2/20 od 17.01.2020.godine; Izjavu Glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i urbanističko-tehničkim uslovima, sa obračunom površina i rekapitulacijom bruto površine objekta; Idejno rješenje za predmetni objekat u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja 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. tač. 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 objekata 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.

Uvidom u idejno rješenje, izjavu odgovornog inženjera – projektanta "ARCHISTUDIO" D.O.O. Ulcinj, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, konstatovano je da su idejnim rješenjem za izgradnju II faze stambeno - poslovnog objekta ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 3.628,10 m<sup>2</sup>, na urbanističkim parcelama UP9 i UP10 koje čine katastarske parcele broj 30/732, 30/733 i 30/734 KO Ulcinjsko Polje, Zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje, u okviru zone B, podzone 7 i 9 za urbanističke parcele broj 50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port – Mileni i u okviru Zone B, podzone 3, za urbanističke parcele br. 9, 10, 11 i 12 u Ulcinju", Opština Ulcinj („Sl. List Crne Gore, o.p. br. 15/02), ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: ostvoreni indeks izgrađenosti 1,49 (planom propisan 1,50), ostvoreni indeks zauzetosti 0,30 (planom propisan 0,4), ostvorena spratnost objekta S+P+4 (planom propisana S+P+4), i odnos prema građevinskoj liniji.

Naime, predmetnim planskim dokumentom, propisane su smjernice za izgradnju objekata na urbanističkim parcelama UP9 i UP10 koje čine katastarske parcele broj 30/732, 30/733 i 30/734 K.O. Ulcinjsko Polje, koje spadaju u POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE - MN, pod sledećim uslovima: dozvoljena je gradnja stambenih objekata, kao i objekata drugih namjena, koje ne predstavljaju značajniju smetnju stanovanju kao i objekata isključivo

namjene za trgovinu u okviru navedene zone; horizontalni gabarit i indeks zauzetosti su dati tabelarno. Spratnost je data tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od mogućnosti terena; međusobna udaljenost objekata je min 6 m ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvjjetljenje; objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda a u skladu sa "Opštim pravilima za regulaciju" iz tekstualnog dijela plana; kota prizemlja dozvoljena je do 1,00 m od kote terena; krovovi mogu biti ravni ili dvovodni, sa blagim nagibom do 23 stepena, pogotovu kada su u pitanju potkrovnne etaže (Pk). Ukoliko se upotrebljavaju ravni krovovi, predvidjeti mogućnost izlaska na krovne terase. Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00 m do susjedne parcele; indeks zauzetosti je od 0,3 do 0,6; indeks izgrađenosti 1,50; spratnost objekata od P+1 do P+4 (uz poštovanje zadatih indeksa); građevinska linija definisana ka saobraćajnicama; moguće je formiranje podrumskih i suterenskih prostora, koji se u najvećem broju slučajeva planiraju za garažiranje vozila i tehničke prostorije, a kao takvi, ne ulaze u obračun BRGP-a. Građevinska linija podzemne etaže (oznaka GL0) se poklapa prema ulici sa građevinskom linijom nadzemnih etaža - suterena i prizemlja (GL1). Spratnost objekata u okviru zone površina za mješovitu namjenu iznosi 1 podzemnu etažu, i do 6 nadzemnih etaža uključujući suteran i prizemlje, a u skladu sa BRGP datim u tabeli za svaku pojedinačnu parcelu. Broj etaža će zavisiti i od položaja lokacije i uslova da novi objekti ne ometaju vizuru. Kod novih objekata, dozvoljeno je projektovati konzolne ispust-erkere i balkone maksimalne dubine 1,80 m, u skladu sa smjernicama iz "Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta".

Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

Oblikovanje prostora i materijalizacija: Arhitektura objekata treba da bude u skladu sa identitetom mjesta (genius loci), kroz koriscenje tradicionalnih elemenata oblikovanja (nagibi krovova, izbor materijala - drvo, kamen, ciglarski materijali za pokrivanje, proporcije otvora, trijemovi) a u savremenom duhu. Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd. Posebnu pažnju treba obratiti na projekte uređenja terena koji na ovom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici 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 postojecom arhitekturom i kulturnim nasljedjem, sa mogućnošću primjenjivanja ravnih krovova.

Uvidom u Izjavu odgovorog inženjera arhitekture, utvrđeno je da je idejno arhitektonsko rješenje stambeno-poslovno objekta na lokaciji: UP 9 i UP 10, koju čine djelovi kat. parcela, br. 30/732, 30/733 i 30/734 K.O.Ulcinjsko Polje, Opština Ulcinj, investitora D.O.O. „ Nakban –F „ D.O.O. iz Ulcinja, određeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj.indeksu izgrađenosti, indeksu zauzetosti, spratnosti, odnosno visini objekta i odnosu prema građevinskoj liniji, shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. U lokaciju se pristupa sa jugo-zapadne strane. Lokacija objekta je adekvatno uključena u saobraćaj tako da je kolski i pješački pristup omogućen sa postojećih saobraćajnica i iste se koriste do izgradnje i rekonstrukcije postojećih i izvođenja saobraćajnica shodno planskom dokumentu.

Uvidom u listove nepokretnosti 512 – prepis i 404-prepis izdati od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Ulcinj, utvrđeno je da se katastarske parcele, broj: 30/732, 30/734 i 30/734, sve K.O.Ulcinjsko Polje nalaze u svojini Rudović Roka Marine i Maria.

Izjavom, ovjerenom od strane notara iz Ulcinja, br.Ov.1226/2021 od 06.04.2021.godine, utvrđena je saglasnost Rudovića da su saglasni da „ NEKBAN „ D.O.O.Ulcinj , može da pribavi saglasnost Glavnog Državnog arhitekta za idejni projekat stambeno-poslovnog objekta na urbanističkim parcelama UP 9 i 10, na svoje ime bez njegovog učešća u projektnu dokumentaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a polazeći od izjave odgovornog inženjera arhitekture, gdje je utvrđeno je da je idejno arhitektonsko rješenje stambeno-poslovnog objekta ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 3.628,10 m<sup>2</sup>, na lokaciji: UP 9 i UP 10, koju čine djelovi kat. parcela, br. 30/732, 30/733 i 30/734 K.O.Ulcinjsko Polje, Opština Ulcinj, investitora D.O.O. „ Nakban –F „ D.O.O. iz Ulcinja, određeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima:ostvoreni indeks izgrađenosti 1,49 (planom propisan 1,50), ostvoreni indeks zauzetosti 0,30 (planom propisan 0,4), ostvarena spratnost objekta S+P+ 4 (planom propisana S+P+4), i ostvoreni odnos prema građevinskoj liniji, ovo ministarstvo- Direktorat Glavnog Državnog arhitekta je našlo da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti NAKBAN – F „ D.O.O. iz Ulcinja za izgradnju II faze stambeno - poslovnog objekta, na opisanoj lokaciji, radi čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, odlučno 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.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inženjer arhitekture



MINISTAR  
Prof.dr Ratko Mitrović