



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-5696/3
Подгорица, 06.10.2026.године

„EAGLS GROUP“ Doo

УЛЦИЊ

Влезрит Фласхери бб

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славомир Радунковић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а,
- наслову



Број: 05-332/26-5696/3
Подгорица, 06.10.2026.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 и 19/25) као и члана 18, 112 и 116 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „Eagles Group“ ДОО Улцињ, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „V&B Studio Design“ ДОО Улцињ, за изградњу стамбено пословног објекта-централне дјелатности (ЦД), на локацији коју чини катастарска парцела бр. 8/1 КО Улцињско Поље, која образује дио УПЗ, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Улцињско Поље“ („Сл. лист ЦГ“, општински пропис бр. 15/12), Општина Улцињ, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Одбија се захтјев подносиоца „Eagles Group“ ДОО Улцињ, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „V&B Studio Design“ ДОО Улцињ, овјерено електронским потписом пројектанта дана 21.04.2026.године у 14:17:54 +02'00' за изградњу стамбено пословног објекта-централне дјелатности (ЦД), на локацији коју чини катастарска парцела бр. 8/1 КО Улцињско Поље, која образује дио УПЗ, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Улцињско Поље“ („Сл. лист ЦГ“, општински пропис бр. 15/12), Општина Улцињ.

Образложење

Актом број 05-332/26-5696/1 од 23.04.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Eagles Group“ ДОО Улцињ, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „V&B Studio Design“ ДОО Улцињ, овјерено електронским потписом пројектанта дана 21.04.2026.године у 14:17:54 +02'00' за изградњу стамбено пословног објекта-централне дјелатности (ЦД), на локацији коју чини катастарска парцела бр. 8/1 КО Улцињско Поље, која образује дио УПЗ, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Улцињско Поље“ („Сл. лист ЦГ“, општински пропис бр. 15/12), Општина Улцињ.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) 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 и 92/25), 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 ст.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 и 92/25), 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.

Увидом у техничку документацију идејног рјешења овај Директорат упутио је на следеће недостатке:

Планским документом прописано да је међусобна удаљеност објеката мин 6.0м, односно половина висине вишег објекта (мјерено до стрехе), уколико бочни зидови садрже отворе за дневно осветљење. Имајућу предње у виду, на ситуационим приказима је потребно приказати сусједне објекте и искотирати међусобно удаљење истих. Осим наведеног, потребно је приказати и бочне задњу грађевинску линију која је задата описно у тексуталном дијелу планског документа (минимално удаљење објекта од међе (бочних и задњих страна парцеле) је 3.0м, у свим случајевима када бочни зидови садрже отворе за дневно осветљење, односно 1.5м уколико су на тој фасади планирани само отвори са високим парпетом (за помоћне просторије и степеништа).

Урбанистичко-техничким условима, у поглављу бр. 10 *Услови за пејзажно обликовање*, прописано је да минимум 40% урбанистичке парцеле-окућнице треба да чини зеленило, док 20% може бити партерно изграђено (стазе, платои, паркинг итд). Увидом у графичке прилоге идејног рјешења, *Ужа ситуација и Партерно уређење*, наведен је проценат зеленила од 23%, што не задовољава минималан проценат зеленила на локацији. Осим наведеног, у истом поглављу УТ-а наведено је да је за предметну локацију потребно извршити таксацију биљног материјала, вредновање здравствено и декоративно, са предложеним мјерама његе, па је исту потребно прибавити.

Надаље, у цитираном поглављу стоје и услови за оградавање: „стазе и платое изградити од природних материјала, али у складу са фасадом објекта, оградни зид, максимално до 50цм, ограда од жељеза, дрвета, живице...” Будући да се предметна локација оградајује што је евидентирано на 3д приказима, исту је потребно пројектовати у складу са задатим смјерницама и приказати је свим графичким прилозима идејног рјешења.

Увидом у ситуационе прилоге идејног рјешења утврђено је да је локацији обезбијеђен саобраћајни приступ двосмјерном саобраћајницом ширине 5.18 м. Иста не задовољава минималну ширину пута будући да је чланом 114 Правилника о ближем садржају и форми планског документа, критеријумима намјене површина, елементима урбанистичке регулације и јединственим графичким симболима („Сл. Лист ЦГ”, број 24/10) прописано да минимална ширина комуникације за приступ до паркинг мјеста под углом 90° износи 5.50м. Надаље, потребно је искотирати ширину саобраћајнице у гаражи, као и планирана паркинг мјеста, а уз технички опис је неопходно доставити спецификацију ауто-лифта, како би се утврдило да ли су идејним рјешењем испуњени услови за примјену истог.

Како је планским документом прописано да се у бруто развијену грађевинску површину не обрачунавају сервисни простори неопходни за функционисање подземне гараже и технички системи објекта, *за разлику од осталих функционалних цјелина (магацини оставе, пословни простори) које се обрачунавају за индекс изграђености*, потребно је оставу за бицикла у гаражи обрачуната у БРГП објекта.

Индекс заузетости представља максималну вриједност за све етаже и не може се тумачити само на нивоу приземља, већ се обрачунава као хоризонтална пројекција објекта на тло. С тим у вези, у обрачун површине заузетости обавезно је укључити и пројектоване надстрешнице са предње и задње стране објекта. Надстрешнице је потребно приказати на свим графичким прилозима (основе, пресјеци и изгледи) и искотирати их.

Планским документом је прописано да је улазе у објекте потребно планирати са приземне етаже чија кота мора бити мин 0.30м изнад коте нивелете јавног или приступног пута, а мах 0.80м изнад коте нивелете. Сагледавајући графичке прилоге идејног рјешења утврђено је да је приземна етажа пројектована на коти 0.0м што није у складу са цитираним.

Потребно је редизајнирати форму објекта и материјализацију ради постизања визуелног и просторног континуитета са амбијентом. Колорит објекта није прихватљив за предметно подручје, већ је потребно примијенити неутралне тонове. Урбанистичко-техничким условима се наводи да материјализација објекта треба да буде у складу са њиховом намјеном поштујући традицију грађења, а примјењујући у доброј мјери природне аутохтоне материјале, камен, дрво др. Форма отвора на објекту није усклађена, због чега је потребно укинути троугласте отворе и унифицирати их (нпр. примјеном лучних отвора на читавом објекту). Такође, облик надстрешнице је потребно прилагодити укупном обликовању објекта. Инститираће се на визуелном јединству цјеловитог просторног рјешења, код кога ће објекти задржати свој идентитет и архитектонски израз адекватан својој функцији, са стварањем новог урбаног амбијента.

Шира ситуација планираног стања треба да буде преклопљена са ортофото снимком, да садржи удаљености планираног објекта од сусједних парцела и сусједних објеката, и њихову спратност. На ширем ситуационом плану је потребно приказати цијелу урбанистичку парцелу (и када се гради на дијелу), те табеларно приказати капацитете за преостали дио урбанистичке парцеле, положај регулационе и грађевинске линије, као и границе катастарских парцела.

Ужа ситуација треба да буде приказана са уцртаним објектима у непосредном окружењу са свим релевантним висинским котама (апсолутним и релативним) објекта, кровних равни (тераса, вијенац, слеме), терена (саобраћајнице, тротоари, стазе и сл.), котама удаљења објекта од објеката у непосредном окружењу, као и уцртаном саобраћајницом по планском документу.

Карактеристични пресјеци/изгледи морају садржати шири приказ комплетне парцеле са дефинисаним границама, контактним зонама (јавне површине, приватне изграђене површине, саобраћајница, партер, потпорни зидови, сусједни објекти.), релативне и апсолутне висинске коте и удаљења од сусједних објеката. Сусједне објекте приказати у силуетама. На пресјецима искотирати оgrade, а волуметрију објекта прилагодити контексту и затеченој морфологији терена. Доставити пресјек за сваку промјену у волумену објекта, тако да сви његови дјелови буду јасно приказани.

У циљу сагледавања уклопљености објекта у затечено природно и изграђено окружење, неопходно је доставити 3д приказе објекта инкорпориране у шире реално окружење из горњег ракуса из више позиција са припадајућим уређењем терена, тако да ниједан дио објекта са припадајућим дијелом уређења терена, не остане неприказан.

О наведеном именовани је обавијештен актом Министарства бр. 05-332/26-5696/2 од 22.07.2026. године- доказ повратница број 05-332/26-5696/2 од 28.07.2026. године, са назнаком да је исти обавијештен али није преузео, као и са печатом поште од 08.08.2026. године.

Чланом 116 Закон о управном поступку, утврђено је да кад је управни поступак покренут на захтјев странке, јавноправни орган захтјев може усвојити у цјелости или дјелимично, односно одбити.

Како се подносилац захтјева сходно члану 112 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе" број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), није изјаснио на резултате испитног поступка, то је одлучено као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО 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

