



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- 4694/2  
Podgorica, 17.07.2024. godine

„AM CONSTRUCTION“, D.O.O.Ulcinj, ĐENAŠEVIĆ HASAN I  
JENASI JAMIE

Ul.Ulcinj bb  
ULCINJ

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

Obradila:

Načelnik Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

*P. Pavićević*

  
V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl./inž.arh.  
*Siniša Minić*

Dostavljeno:

-Naslovu;

- a/a.



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: 05-332/24-4694/2  
Podgorica, 17.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač. 1.a.1. i 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 čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „AM CONSTRUCTION“ D.O.O. Ulcinj, ĐENAŠEVIĆ HASANU I JENASI JAMIE, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „V&B STUDIO DESIGN“ D.O.O.Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2023. godine u 10:37:43 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa poslovanjem u Ulcinju, na urbanističkoj parceli br.UP 259, zona „B“, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj Grad“ za lokalitet „Totoši“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 03/10), na katastarskoj parceli br. 5583/1 K.O. Ulcinj, sa ukupnom bruto građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 3,737.60m<sup>2</sup>, od čega bruto razvijena površina podzemne etaže iznosi 532.60m<sup>2</sup>, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 3,234.00m<sup>2</sup> (Planom zadato 3,240.00m<sup>2</sup>); površinom pod objektom 540.00m<sup>2</sup> (Planom zadato 540.00m<sup>2</sup>), donosi

### R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „AM CONSTRUCTION“ D.O.O. Ulcinj, ĐENAŠEVIĆ HASANU I JENASI JAMIE, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „V&B STUDIO DESIGN“ Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2023. godine u 10:37:43 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa poslovanjem u Ulcinju, na urbanističkoj parceli br.UP 259, zona „B“, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj Grad“ za lokalitet „Totoši“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 03/10), na katastarskoj parceli broj :5583/1 K.O. Ulcinj, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1.84 (Planom zadat 1.84); indeks zauzetosti 0.30 (Planom zadat 0.30); ukupnom bruto građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 3,737.60m<sup>2</sup>, od čega bruto razvijena površina podzemne etaže iznosi 532.60m<sup>2</sup>, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 3,234.00m<sup>2</sup> (Planom zadato 3,240.00m<sup>2</sup>); površinom pod objektom 540.00m<sup>2</sup> (Planom zadato 540.00m<sup>2</sup>); spratnošću odnosno visinom objekta: S+P+4+Pk (Planom zadata spratnost objekta, P+4+Pk); 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.05-332/24-4694/1 od 27.03.2024. godine, „AM CONSTRUCTION“ D.O.O. Ulcinj, ĐENAŠEVIĆ HASAN I JENASI JAMIE, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „V&B STUDIO DESIGN“ Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2023. godine u 10:37:43 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa poslovanjem u Ulcinju, na urbanističkoj parceli br.UP 259, zona „B“, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj Grad“ za lokalitet „Totoši“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 03/10), na katastarskoj parceli broj .5583/1 K.O. Ulcinj, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1.84 (Planom zadat 1.84); indeks zauzetosti 0.30 (Planom zadat 0.30); ukupnom bruto građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 3,737.60m<sup>2</sup>, od čega bruto razvijena površina podzemne etaže iznosi 532.60m<sup>2</sup>, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 3,234.00m<sup>2</sup> (Planom zadato 3,240.00m<sup>2</sup>); površinom pod objektom 540.00m<sup>2</sup> (Planom zadato 540.00m<sup>2</sup>); spratnošću odnosno visinom objekta: S+P+4+Pk (Planom zadata spratnost objekta, P+4+Pk); ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture 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 i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač. 1. al. 1 i 2, tač. 2-6 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 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, 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 u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta koje je izradilo privredno društvo „V&B STUDIO DESIGN“ Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2023. godine u 10:37:43 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa poslovanjem u Ulcinju, na urbanističkoj parceli br.UP 259, zona „B“, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj



Grad" za lokalitet „Totoši“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 03/10), na katastarskoj parceli broj :5583/1 K.O. Ulcinj, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1.84 (Planom zadat 1.84); indeks zauzetosti 0.30 (Planom zadat 0.30); ukupnom bruto građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 3,737.60m<sup>2</sup>, od čega bruto razvijena površina podzemne etaže iznosi 532.60m<sup>2</sup>, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 3,234.00m<sup>2</sup> (Planom zadato 3,240.00m<sup>2</sup>); površinom pod objektom 540.00m<sup>2</sup> (Planom zadato 540.00m<sup>2</sup>); spratnošću odnosno visinom objekta: S+P+4+Pk (Planom zadata spratnost objekta, P+4+Pk); ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Smjernice iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Ulcinj Grad“ za lokalitet „Totoši“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 03/10), Opština Ulcinj, za urbanističku parcelu 259, zona B, koju čini katastarska parcela br. 5583/1 K.O. Ulcinj, utvrđeno je da je planirana namjena „kolektivno stanovanje sa poslovanjem“.

Na dijelu katastarske parcele br. 5583 K.O. Ulcinj, formirana je urbanistička parcela broj 259 u zoni „B“; sa površinom od 1,759.60m<sup>2</sup> i na njoj je planiran objekat spratnosti P+4+Pk (prizemlje, četiri sprata i potkrovlje). Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjereno između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi; za garaže i tehničke prostorije do 3.00m; za stambene etaže do 3.5m; za poslovne etaže do 4.5m.

Maksimalna bruto građevinska površina objekta na urbanističkoj parceli broj 259: prizemlje 540.00m<sup>2</sup>, I sprat 540.00m<sup>2</sup>, II sprat 540.00m<sup>2</sup>, III sprat 540.00m<sup>2</sup>, IV sprat 540.00m<sup>2</sup>, potkrovlje 540.00m<sup>2</sup>; ukupno 3,240.00m<sup>2</sup>. U svim slučajevima gdje uslovi terena to omogućavaju, dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih etaža (čija površina nije ušla u BRGP objekta), prvenstveno za izgradnju parking garaža za potrebe objekta na parceli.

Stanovanje je distribuirano u zgradama tzv. kolektivnog stanovanja i u individualnim objektima tipa slobodnostojeći ili u nizu. Ovako miješani sistemi su ipak uvršteni u srednje gustine stanovanja sa indeksima izgrađenosti adekvatnim takvim gustinama. U sklopu stambenih objekata distribuirani su sadržaji servisa dnevnih potreba.

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom matricom i tipovima objekata uz mogućnost manjih odstupanja (u gabaritu objekta) u skladu sa programom investitora, ali tako da se zadovolje sledeći osnovni parametri: građevinska linija definisana ovim elaboratom; vertikalna regulacija definisana ovim elaboratom; obezbijediti min. jedno parking mjesto po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici, odnosno jedno parking mjesto na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta; na lokaciji mogu biti stambeni, stambeno-poslovni, poslovni, turistički i komplementarni objekti u skladu sa koeficijentima predviđenim planom.

Kod planiranih kolektivnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata težiti da se prostor za parkiranje za potrebe objekta obezbijedi na parceli površinski ili u okviru samog objekta u podzemnim etažama (parking garažama). Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju najkvalitetnijih uslova za insolaciju, a njoj prilagoditi i unutrašnju organizaciju objekta. U predloženoj šemi objekata gabariti objekata prilagođeni su uslovima lokacije, saobraćajnoj matrici, i ostalim postojećim uslovima na lokaciji.

U materijalizaciji objekata koristiti savremene materijale u skladu sa planiranom namjenom objekta i koloritom koji je usklađen sa njegovom funkcijom, okruženjem, kvalitetnim građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta. U obradi



uskладiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli. Krov objekta ravan.

Idejnim rješenjem na parceli je predviđena izgradnja objekta kolektivnog stanovanja sa poslovanjem spratnosti S+P+4+PK. U okviru objekta su projektovani 1 poslovni prostor i 43 stambene jedinice za potrebe kolektivnog stanovanja, dok su potrebna parking mjesta obezbijeđena na slobodnim površinama parcele i u suterenu, odnosno u garaži. Ulaz u objekat je lociran sa jugo-istočne strane preko pristupnog platoa i rampe za invalide. Parkiranje vozila je predviđeno na slobodnim površinama parcele i u suterenu-garaži, ukupno 44 parking mjesta. Obezbijeđena su i 4 parking mjesta za osobe sa posebnim potrebanama.

Objekat ima vertikalnu vezu - unutrašnje stepenište i lift. Krov objekta je kos. Objekat čini ukupno 7 etaža: suteran, prizemlje, četiri sprata i potkrovlje. Visina objekta je 20.80m od kote ulaznog platoa. Suteran-garaža: sadrži 19 parking mjesta, tampon zonu, vertikalne komunikacije i 4 tehničke prostorije. Prizemlje sadrži 1 poslovni prostor, ulazni hol sa vertikalnim komunikacijama i 6 stambenih jedinica. Prvi, drugi i treći sprat sadrže hodnik sa vertikalnim komunikacijama i po 7 stambenih jedinica tj. 7 stanova po etaži. Četvrti sprat i potkrovlje sadrže hodnik sa vertikalnim komunikacijama i 8 stambenih jedinica, tj. 8 stanova po etaži.

Spoljne zidne i betonske površine se obrađuju termičkom fasadom odnosno termičko-kamenom kompaktnom fasadom. Djelovi termički obrađenih zidova se rade sa "Ursafip"-om debljine 5cm, lijepljenim građevinskim lijepkom za podložni zid, a preko izolacije nanose se slojevi za izravnjavanje sa mrežicom i napokon završna rustiklana obrada po želji investitora kao npr. Unifas PMG (valjani); Unifas PMZ (zaribani) ili Unifas PMŠ (špricani) u raznim debljinama. Sve navedene obloge treba da zadovoljavaju uslove iz termodinamičkog proračuna. Sokl objekta predviđa se od pranog kulira. Fasadani otvori, odnosno vanjska stolarija predviđa se od aluminijuma sa termopan staklom 4+12+6. Zaptivanje između stolarije i zidova izvršiti purpjennom a sa vanjske strane živom gumom odnosno dvokomponentnim kitom. Teren oko objekta, prilazno stepenište, ograde i ulazne kapije će se uraditi prema projektu i datim uslovima sa odgovarajućim materijalima u zavisnosti od mjesta gradnje i želje investitora. Ograde stepeništa se izvode od aluminijuma.

Uvidom u List nepokretnosti 829 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna Ulcinj od 17.07.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine Djenašević Hasana na kat. parceli broj :5583/1 K.O. Ulcinj, sa unijetom zabilježbom u Koloni tog Lista nepokretnosti – Podaci o teretima i ograničenjima, Aneksa Ugovora o zajedničkoj izgradnji objekta UZZ br. 1020/2020 od 27.12.2018. godine i UZZ broj: 1160/2021 od 13.10.2021. zaključen pred Notarom Kalabrezi Gzimom iz Ulcinja između investitora Sadika Albanama, „AM CONSTRUCTION „ D.O.O.Ulcinj i vlasnika zemljišta Djenašević Hasana i Djenasi Jamie čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 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.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru „ AM CONSTRUCTION “ D.O.O. Ulcinj, ĐENAŠEVIĆ HASANU I JENASI JAMIE, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „V&B STUDIO DESIGN “ Ulcinj, ovjereno

elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2023. godine u 10:37:43 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa poslovanjem u Ulcinju, na urbanističkoj parceli br.UP 259, zona „B“, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj Grad“ za lokalitet „Totoši“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 03/10), na katastarskoj parceli broj :5583/1 K.O. Ulcinj, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1.84 (Planom zadat 1.84); indeks zauzetosti 0.30 (Planom zadat 0.30); ukupnom bruto građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 3,737.60m<sup>2</sup>, od čega bruto razvijena površina podzemne etaže iznosi 532.60m<sup>2</sup>, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 3,234.00m<sup>2</sup> (Planom zadato 3,240.00m<sup>2</sup>); površinom pod objektom 540.00m<sup>2</sup> (Planom zadato 540.00m<sup>2</sup>); spratnošću odnosno visinom objekta: S+P+4+Pk (Planom zadata spratnost objekta, P+4+Pk); ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

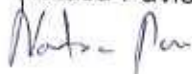
Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja

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 Pavićević, dipl.pravnik



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

