



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta



Broj: 05-332/26-5696/2
Podgorica, 22.07.2026.godine

„EAGLS GROUP“ doo

Ulcinj

Vlezrit Flasheri bb

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/26-5696/2 od 23.04.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio su se „EAGLES GROUP“ doo Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „V&B STUDIO DESIG“ Doo Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.04.2026.godine u 14:17:54 +02'00 za izgradnju stambeno poslovnog objekta-centralne djelatnosti (CD), na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 8/1 KO Ulcinjsko Polje, koja obrazuje dio UP3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko Polje" ("Sl. list CG", opštinski propis br. 15/12), Opština Ulcinj.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25, 160/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² 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 građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25, 160/25), 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.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

U idejnom rješenju kao lokacija za građenje navodi se kat.parcela br. 8/1 KO Ulcinjsko polje koja čini dio UP 3, dok se u Izjavi Geodestke oragnizacije navodi da predmetnu lokaciju čini cijela

UP 3, koju obrazuje kat.parcela 8/1 KO Ulcinjsko Polje. S tim u vezi, potrebno je precizirati i uskladiti lokaciju za građenje kroz kompletno idejno rješenje.

Planskim dokumentom propisano da je **međusobna udaljenost objekata min 6.0m**, odnosno polovina visine višeg objekta (mjereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje. Imajući prednje u vidu, na situacionim prikazima je potrebno prikazati susjedne objekte i iskotirati međusobno udaljenje istih. Osim navedenog, potrebno je prikazati i bočne zadnju građevinsku liniju koja je zadata opisno u tekstualnom dijelu planskog dokumenta (minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 3.0m, u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno 1.5m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa).

Urbanističko-tehničkim uslovima, u poglavlju *br. 10 Uslovi za pejzažno oblikovanje*, propisano je da **minimum 40% urbanističke parcele-okućnice treba da čini zelenilo**, dok 20% može biti parterno izgađeno (staze, platoi, parking itd). Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja, *Uža situacija i Parterno uređenje*, naveden je procenat zelenila od 23%, što ne zadovoljava minimalan procenat zelenila na lokaciji. Osim navedenog, u istom poglavlju UT-a navedno je da je za predmetnu lokaciju potrebno izvršiti **taksaciju biljnog materijala**, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, pa je istu potrebno pribaviti.

Nadalje, u citiranom poglavlju stoje i uslovi za ograđivanje: „staze i platoe izgađiti od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta, ogradni zid, maksimalno do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice...“ Budući da se predmetna lokacija ograđuje što je evidentirano na 3d prikazima, istu je potrebno projektovati u skladu sa zadatim smjernicama i prikazati je svim grafičkim prilogima idejnog rješenja.

Uvidom u situacione priloge idejnog rješenja utvrđeno je da je lokaciji obezbijeđen saobraćajni pristup dvosmjernom saobraćajnicom širine 5.18 m. Ista ne zadovoljava minimalnu širinu puta budući da je članom 114 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. List CG“, broj 24/10) propisano da minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° iznosi 5.50m. Nadalje, potrebno je iskotirati širinu saobraćajnice u garaži, kao i planirana parking mjesta, a uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju auto-lifta, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu istog.

Kako je planskim dokumentom propisano da se u bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, *za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini ostave, poslovni prostori) koje se obračunavaju za indeks izgrađenosti*, potrebno je ostavu za bicikla u garaži obračunata u BRGP objekta.

Indeks zauzetosti predstavlja maksimalnu vrijednost za sve etaže i ne može se tumačiti samo na nivou prizemlja, već se obračunava kao horizontalna projekcija objekta na tlo. S tim u vezi, u obračun površine zauzetosti obavezno je uključiti i projektovane nadstrešnice sa prednje i zadnje strane objekta. Nadstrešnice je potrebno prikazati na svim grafičkim prilogima (osnove, presjeci i izgledi) i iskotirati ih.

Planskim dokumentom je propisano da je ulaze u objekte potrebno planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete. Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja utvrđeno je da je prizemna etaža projektovana na koti 0.0m što nije u skladu sa citiranim.

Potrebno je redizajnirati formu objekta i materijalizaciju radi postizanja vizuelnog i prostornog kontinuiteta sa ambijentom. Kolorit objekta nije prihvatljiv za predmetno područje, već je potrebno primijeniti neutralne tonove. Urbanističko-tehničkim uslovima se navodi da materijalizacija objekta

treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja, a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo dr. Forma otvora na objektu nije usklađena, zbog čega je potrebno ukinuti trouglaste otvore i unificirati ih (npr. primjenom lučnih otvora na čitavom objektu). Takođe, oblik nadstrešnice je potrebno prilagoditi ukupnom oblikovanju objekta. Institiraće se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urabnog ambijenta.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po planskom dokumentu.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima iskotirati ograde, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u **šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

