



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: 05-332/25-6187/2
Podgorica, 06.10.2025. godine

MODEL SLOVENIA INVEST DOO

ULCINJ

Polje bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-6187/2
Podgorica, 06.10.2025. 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 „Model Slovenia Invest“ Doo Ulcinj za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Engeneering“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.05.2025.godine u 10:06:03 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1987/1 KO Ulcinj, odnosno na dijelu UP 42, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj grad - lokalitet Meterizi 2 – izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 8/12), Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Model Slovenia Invest“ Doo Ulcinj, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Engeneering“ DOO Ulcinj ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.05.2025.godine u 10:06:03 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1987/1 KO Ulcinj, odnosno na dijelu UP 42, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj grad - lokalitet Meterizi 2 – izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 8/12), Opština Ulcinj, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 223,38m² (faza 1: 1 787,49m²; faza 2: 1 435,89 m²) (planom zadato 3 254,88m²), indeksa izgrađenosti 1,58 (planom zadato 1,60), površine pod objektom 813,61m² (planom zadato 813,72m²); indeksa zauzetosti 0,40 (planom zadato 0,40); spratnosti: faza 1: Po+Su+P+3; faza 2: Su+P+3 (planom zadato P+2+Pk / P+3) - 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 05-332/25-6187/1 od 13.05.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Model Slovenia Invest“ Doo Ulcinj zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Engeneering“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom dana 07.05.2025.godine u 11:35:11 + 02'00', za za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 42 koji čini kat.parcela br.1987/1 KO Ulcinj u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj grad- Meterizi 2- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 08/12), Opština Ulcinj.

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 građevinskoj 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 obavezno 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-9566/7-2023 izdate dana 28.03.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Elaborat parcelacije po DUP-u br.919-3013/2024; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i 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 planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za stanovanje srednje gustine. Daje se mogućnost korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje i djelova objekata za turizam.

Planskim dokumentom je propisano i sljedeće:

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela, ili djelova katastarske parcele.

Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovinu saobraćajnica.

Karakteristične prelomne tačke ovih građevinskih linija date su u grafičkom prilogu sa spiskom koordinata. Ove građevinske linije predstavljaju građevinske linije na zemlji. Dozvoljava se izgradnja erkera, balkona i sl. ispusta do max 1,2 m van građevinske linije na zemlji. Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,00m. Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0m od granice urbanističke parcele. Objekat se može podići i na manjem odstojanju uz prethodnu saglasnost susjeda.

Planom su definisane nadzemne etaže objekta, a ako to uslovi terena zahtijevaju u objektima je dozvoljeno planirati jednu ili više suterenskih etaža. Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija. Ostavlja se mogućnost investitoru da ukoliko se odluči, umjesto predviđenog potkrovlja izgradi sprat.

Budući da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice: ukoliko je kolski-pješački 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), i u zavisnosti od namjene istih izvršiti preraspodjelu planom zadate max. BGP. U slučaju kada se suterenski prostor koristi za garažiranje i tehničke prostorije ne računa se u planom dozvoljenu max. BGP.

Shodno članu 101 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10) suteran je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1,00m.

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svakih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju planiranih objekata.

Površina nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 20% površine parcele. U cilju povećanja stepena ozelenjenosti, planirati vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa. Primjenom puzavica, sukulenti i perena, ozeleniti fasade i terase objekata stvarajući tzv. "zelene zidove". Predvidjeti ozelenjavanje terasa i ravnih krovnih površina.

Uvidom u dostavljeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SMART ENGINEERING“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.05.2025.godine u 10:06:03 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1987/1 KO Ulcinj, odnosno na dijelu UP 42, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj grad - lokalitet Meterizi 2 – 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 3 223,38m² (faza 1: 1 787,49m²; faza 2: 1 435,89 m²) (planom zadato 3 254,88m²), indeksa izgrađenosti 1,58 (planom zadato 1,60), površine pod objektom 813,61m² (planom zadato 813,72m²); indeksa zauzetosti 0,40 (planom zadato 0,40); spratnosti: faza 1: Po+Su+P+3; faza 2: Su+P+3 (planom zadato P+2+Pk / P+3).

Idejnim rješenjem je predviđena fazna izgradnja stambenog objekta, gdje svaka faza predstavlja nezavisnu funkcionalnu cjelinu i može se graditi odvojeno. Faze izgradnje su naznačene kroz grafičku dokumentaciju idejnog rješenja.

Fazu 1 predstavlja izgradnja lamele A, čija je spratnost Po+Su+P+3. Podrum i suteran su prema namjeni garažni prostori i shodno tome njihova površina nije uzeta prilikom obračuna ukupne BRGP objekta. Na nadzemnim etažama su predviđene stambene jedinice, koje su prema strukturi riješene kao jednostobni i dvosobni stanovi.

Fazu 2 predstavlja izgradnja lamele B, čija je spratnost Su+P+3. Suteran je prema namjeni garažni prostori i shodno tome njegova površina nije uzeta prilikom obračuna ukupne BRGP objekta. Na nadzemnim etažama su predviđene stambene jedinice, koje su prema strukturi riješene kao jednostobni i dvosobni stanovi.

Ulazi u objekat su planirani na koti prizemlja. Ulaz u lamelu A je planiran u odnosu na internu saobraćajnicu, na istočnoj strani, dok je ulaz u lamelu B predviđen sa sjeverne strane. Obezbijeđeni su i prateći sadržaji (zajedničke prostorije). Projektovano je ukupno 43 stambene jedinice (23 stambenih jedinica u lameli A i 20 stambenih jedinica u lameli B).

Pozicija objekta na lokaciju je u skladu sa smjernicama iz plana, koje se odnose na građevinsku liniju. Sastavni dio tehničke dokumentacije čini i saglasnost susjeda sa izgradnjom objekta na manjoj udaljenosti od granice susjedne parcele.

Mirujući saobraćaj je riješen u podzemnim garažama u okviru objekta. Predviđeno je ukupno 44PM. Od toga su 32PM planirana u podrumskoj i suterenskoj etaži lamele A, dok je 11PM predviđeno u suterenu lamele B.

U okviru lokacije je planirano 551,24 m² zelenih površina u parteru, što čini 27% od ukupne površine lokacije. Pored navedene površine, predviđeno je i ozelenjavanje ravnog krova, kao i podzida, koje se javljaju u okviru parternog uređenja, budući da je teren u nagibu.

Shodno navedenom, a uvidom u 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).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata. Arhitektonske volumene objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja. Kose krovove raditi kao dvovodne ili četvorovodne, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata. Daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa. Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale.

Planirani objekat svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušava zatečene ambijentalne i graditeljske vrijednosti uže i šire lokacije. Fasadni omotač je predviđen u kombinaciji demit fasade u bojama RAL 9003, RAL 7046, RAL 8017 i fasadne opeke u boji RAL 8002. Krov objekta je ravan, neprohodan. Ograde na balkonima se izrađuju od kaljenog stakla i betonske konstrukcije.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno 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 podnosiocu zahtjeva "Model Slovenia Invest" Doo Ulcinj, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Engeneering“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.05.2025.godine u 10:06:03 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1987/1 KO Ulcinj, odnosno na dijelu UP 42, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj grad - lokalitet Meterizi 2 – izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 8/12), Opština Ulcinj, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (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).

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

