



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-8718/2
Подгорица, 01.10.2026. године

„SOLARIS & CO“ DOO

УЛЦИЊ

Омера Зуберовића бр.24

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радумовић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-8718/2
Подгорица, 01.10.2026. 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, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „Solaris & co“ d.o.o. Ulcinj, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Smart engineering“ d.o.o. за изградњу објекта привредног развоја – „Робно дистрибутивни центар“ на локацији коју чини катастарска парцела број 1230/2 КО Коломза у захвату ПУП-а „Просторно – урбанистички план Општине Улцињ“ („Службени лист Црне Горе“, број 16/17), општина Улцињ, сходно одлуци о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса број: 01-040/25-2088/4, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Solaris & co“ d.o.o. Ulcinj, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Smart engineering“ d.o.o. Ulcinj овјерено електронским потписом пројектанта дана 30.05.2026. године у 09:43:35 +02:00' за изградњу објекта привредног развоја – „Робно дистрибутивни центар“ на локацији коју чини катастарска парцела број 1230/2 КО Коломза у захвату ПУП-а „Просторно – урбанистички план Општине Улцињ“ („Службени лист Црне Горе“, број 16/17), општина Улцињ, сходно одлуци о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса број: 01-040/25-2088/4 донијетој од стране Предсједника Општине Улцињ дана 02.04.2026. године, укупне бруто развијене грађевинске површине 687,79 м² (одлуком задато 773,50 м²), индекс изграђености 0,35 (одлуком задато 0,40), индекс заузетости 0,35 (одлуком задато 0,40), спратности Вп, (одлуком задато до Вп – високо приземље) - у погледу усаглашености са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Актом број 05-332/26-8718/1 од 18.06.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Solaris & co“ d.o.o. Ulcinj, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Smart engineering“ d.o.o. за изградњу објекта привредног развоја – „Робно дистрибутивни центар“ на локацији коју чини катастарска парцела број 1230/2 КО Коломза у захвату ПУП-а „Просторно – урбанистички план Општине Улцињ“ („Службени лист Црне Горе“, број 16/17), општина Улцињ, сходно одлуци о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса број: 01-040/25-2088/4.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) 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, 92/25 и 160/25), 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 став 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), 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.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству : Одлуку о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса бр.01-040/25-2088/4 од 02.04.2026.године; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Сходно одлуци о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса број: 01-040/25-2088/4 донијетој од стране Предсједника Општине Улцињ дана 02.04.2026. године, планирана намјена унутар предметне локације је објекат привредног развоја – „Робно дистрибутивни центар“.

Одлуком прописани параметри:

Предметна локација на којој се налази објекат је површине $P=1.942,00 \text{ m}^2$;

Објекат је пројектован као слободностојећи;

Габарит објекта је четвороугаоног облика, спратност објекта је високо приземље (Вп);

Димензије објекта: $36,50 \text{ m}^2 + 21,35 \text{ m}^2$;

Бруто - грађевинска површина објекта је $773,50 \text{ m}^2$;

Максимална висина објекта је 8,50 м изнад коте коначно уређеног и нивелисаног терена око објекта.

Садржај објекта је пројектован са сљедећим функцијама:

Наткривена тераса, магацин, тоалети.

Предметни објекат је пројектован на локацији коју чини катастарска парцела бр. 1230/2, КО Коломза, општина Улцињ. Локација планираног објекта налази у близини регионалног пута, саобраћајнице Улцињ - Скадар. Приступ локацији обезбијеђен је директно преко саобраћајнице Улцињ - Скадар. Терен је релативно раван.

Функција објекта је - објекат привредног развоја – „објекат привредног развоја – робно дистрибутивни центар“. Објекат је планиран из једне цјелине са свим пратећим садржајима како би испунио све савремене захтјеве за складишта и производног занатства.

Објекат је позициониран на централном дијелу катастарске парцеле, при чему има директан приступ на саобраћајну инфраструктуру. Предметној парцели се приступа од постојеће саобраћајнице са сјеверне стране. Посебно се водило рачуна о мирујућем саобраћају у склопу парцеле, како би се обезбиједио адекватан број паркинг мјеста за потребе објекта.

С обзиром да је конфигурација терена која је релативно равна без већих денивелација, све интервенције су рађене сагласно са постојећим стањем, те се тежило да максимално објекат буде у складу са околним амбијентом и природом.

Габарит објекта је 32,20 м x 21,35 м који је дат одлуком о одређивању локације са елементима УТУ-а је испоштован тако да је објекат лоциран унутар габаритних параметара.

Објекат је пројектован да задовољи све потребе за објекте производње, као и архитектонско обликовање, просторну организацију и саму визуелну дефиницију објекта.

Спратност објекта је Пв – високо приземље.

Приземље објекта је планирано на коти од +0.10м од коначно уређеног терена, укупне висине +7.20м.

Главни улаз у објекат остварује се преко сегментних врата висине 4.30 м. То је улаз за пријем и преузимање робе. У оквиру сегментних врата планира се улаз и за кориснике/запослене.

Материјализација објекта је прилагођена намјени објекта и усклађена са конструктивним склопом објекта.

Конструкција је од челика, фундирана на армирано бетонским темељима самцима повезаним армирано бетонским гредама.

Кров је изведен као двоводни коси кров, са покривачем од сендвич панела у тону РАЛ 9006, који обезбјеђује трајност и савремени изглед објекта.

Вежа панела са рожњачама се изводи самонарезујућим челичним завртњима у свему према препорукама произвођача.

Конструкција облоге фасаде објекта је алуминијумског сендвич панела у тону РАЛ 9006, који се поставља хоризонтално директно на конструкцију стубова.

Планирана обрада подова је од материјала који се отпорни и лаки за одржавање. Предвиђен је епоксидни под, а у wc-у под од керамичких плочица.

Планфони су предвиђени изнад тоалета од гипсаних табли на металној конструкцији.

Браварија је израђена од алуминијских профила, у складу са принципима енергетске ефикасности, у тамној боји, док стаклене површине су по принципу 4+16+4 „четири годишња доба“, трослојна и без боје.

Предвиђено је уређење цјелокупног околиша око објекта у оквиру парцеле. Све пјешачке површине, приступи око улаза ће се попловчати бехатон плочама; док ће слободне површине уз улазни пут бити озелењене зеленилом (аутохтоним). У току планирања објекта посебно се водило рачуна да проценат зелених површина у односу на изграђени дио буде у складу са УТ условима.

Концепт пејзажног уређења заснива се на поштовању карактеристичког окружења, прије свега надморске висине, и карактеристичких климатих услова, али и захтјева корисника. Планирана је садња нових стабала: *Arecaceae* / *Palmae*, *Picea pungens*, *Bougainvillea*, *Olea europaea*, *Platanus acerifolia*, као и пузавица – *Liana*.

Остале слободне површине реализују се у виду травњака, а већи дио површина предвиђен је за озелењавање покривачима тла. Конфигурација партерног зеленила састоји се од 777.50м² зелених површина чиме се задовољава услов прописан од 40%.

Планирано је оградивање парцеле у оквиру власништва инвеститора, каменом рустичном оградом.

Паркинг простор који се мора обезбиједити у оквиру катастарске парцеле ће бити откривен.

Конструкција је од челика, фундирана на АБ темељима самцима повезаним АБ гредама.

У оквиру партера објекта организовано је четири паркинг мјеста.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „Solaris & co“ d.o.o. Ulcinj, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Smart engineering“ d.o.o. Ulcinj овјерено електронским потписом пројектанта дана 30.05.2026. године у 09:43:35 +02'00' за изградњу објекта привредног развоја – „Робно дистрибутивни центар“ на локацији коју чини катастарска парцела број 1230/2 КО Коломза у захвату ПУП-а „Просторно – урбанистички план Општине Улцињ“ („Службени лист Црне Горе“, број 16/17), општина Улцињ, у погледу усаглашености са одлуком о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса број: 01-040/25-2088/4 донијетој од стране Предсједника Општине Улцињ дана 02.04.2026. године, као и са основним урбанистичким параметарима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је 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

