



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-17334/4
Podgorica, 11.03.2025. godine

“KEMEA” d.o.o

ULCINJ

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-17334/4
Podgorica, 11.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 „KEMEA“ d.o.o, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane D.O.O. V&B Studio Design, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 5391, 7501/24 KO Ulcinj, koje čine UP183 i na katastarskoj parceli 5389/1 KO Ulcinj, koja čini dio UP194, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kodre 1“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, broj 22/16), Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „KEMEA“ d.o.o., na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane D.O.O. V&B Studio Design, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 7.3.2025.godine u 9:44:05 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 5391, 7501/24 KO Ulcinj, koje čine UP183 i na katastarskoj parceli 5389/1 KO Ulcinj, koja čini dio UP194, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kodre 1“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, broj 22/16), Opština Ulcinj, ukupne bruto razvijene građevinske površine 6 932,00m² (planom zadata BGP 6 932,00m²), indeksa izgrađenosti 2,00 (planom zadato 2,00), površine pod objektom 1 588,00m² (planom zadato 1 733,00m²); indeksa zauzetosti 0,45 (planom zadato 0,50); spratnosti Po+P+5 (planom zadato P+5) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/24-17334/1 od 27.12.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „KEMEA“ d.o.o, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane D.O.O. V&B Studio Design, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 5391, 7501/24 KO Ulcinj, koje čine UP183 i na katastarskoj parceli 5389/1 KO Ulcinj, koja čini dio UP194, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Kodre 1“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, broj 22/16), Opština Ulcinj.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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 ovlaštenja 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 građevniskoj 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-12039/5 izdati dana 17.12.2024.godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno 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 mješovite namjene. U okviru ove namjene pored stanovanja, koje može biti organizovano i kao višeporodično, moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera, a prije svega sadržaja koji su u funkciji turizma. Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Maksimalna spratnost objekta je P+5, uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže. Broj etaža pod zemljom nije ograničen, već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti.

Smjernicama iz Planskog dokumenta je data mogućnost udruživanja urbanističkih parcela radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi Plana za novoformiranu urbanističku parcelu.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane D.O.O. V&B Studio Design, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 7.3.2025.godine u 9:44:05 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 5391, 7501/24 KO Ulcinj, koje čine UP183 i na katastarskoj parceli 5389/1 KO Ulcinj, koja čini dio UP194, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Kodre 1" ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, broj 22/16), Opština Ulcinj, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 6 932,00m² (planom zadata BGP 6 932,00m²), indeksa izgrađenosti 2,00 (planom zadato 2,00), površine pod objektom 1 588,00m² (planom zadato 1 733,00m²); indeksa zauzetosti 0,45 (planom zadato 0,50); spratnosti Po+P+5 (planom zadato P+5).

S aspekta funkcionalne organizacije, u prizemlju objekta su smješteni poslovni sadržaji, dok su na spratovima predviđene stambene jedinice. U podrumskoj etaži je planirano garažiranje vozila i shodno njenoj namjeni, površina podrumске etaže nije uzeta u obračun koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti na parceli.

Shodno Planskom dokumentu minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija, a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je 2,50m, izuzetno 1,50m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina

van objekta, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.

Predmetna lokacija se jednim dijelom graniči sa parcelom koja je prema planiranoj namjeni drugo poljoprivredno zemljište. U tom dijelu građevinska linija planiranog objekta je pozicionirana na udaljenosti od 1,50m. U odnosu na susjedne parcele, koje su predviđene za građenje, građevinske linije su na udaljenosti od 4,83 i 11,50m. Shodno tome objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja Planski dokument definiše:

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.

Planirani objekat je projektovan kao slobodnostojeći, jasnih proporcija i svedene forme. Omotač objekta je predviđen u kombinaciji bijele fasadne boje u nijansi RAL 9010 i kamene obloge u crvenoj i sivoj boji. Krov objekta je ravan, neprohodan.

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 "KEMEA" d.o.o., na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane V&B Studio Design d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 7.3.2025.godine u 9:44:05 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 5391, 7501/24 KO Ulcinj, koje čine UP183 i na katastarskoj parceli 5389/1 KO Ulcinj, koja čini dio UP194, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Kodre 1" ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, broj 22/16), Opština Ulcinj.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaću se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

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

Mirjana Đurišić

