



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i  
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 322  
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-1552/4  
Podgorica, 08.12.2021. godine

IŠMIĆ MELINDA I „CONCORDIA COMMERCE „ D.O.O.

ULCINJ

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

Obradili/o  
Siniša Minić, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh



Dostavljeno:  
-Naslovu;  
- a/a.

VLADA CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA  
I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-1552/4  
Podgorica, 08.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač.1-6 i st. 6. i člana 88 stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19,) , člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu IŠMIĆ MELINDE iz Ulcinja i „ CONCORDIA COMMERCE „ D.O.O.iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža,  $568,7+3.031,0 = 3.599,70$  m<sup>2</sup>, fazna izgradnja, na urbanističkim parcelama br. UP16, UP17 i UP18, na djelovima katastarskih parcela broj 30/58, 30/731, 30/728, 30/727 i 30/729 K.O. Ulcinjsko Polje, Zona B, u podzoni 4, zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje, („Sl. list Crne Gore „, opštinski propisi, br. 15/12), donosi

## R J E Š E N J E

DAJE SE IŠMIĆ MELINDI iz Ulcinja i „ CONCORDIA COMMERCE „ D.O.O.iz Ulcinja, saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža,  $568,7+3.031,0 = 3.599,70$  m<sup>2</sup>, fazna izgradnja, na urbanističkim parcelama br. UP16, UP17 i UP18, na djelovima katastarskih parcela broj 30/58, 30/731, 30/728, 30/727 i 30/729 K.O. Ulcinjsko Polje, Zona B, u podzoni 4, zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje, („Sl. list Crne Gore „, opštinski propisi, br. 15/12), gdje su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: ostvareni indeks izgrađenosti 1,48 (planom propisan 1,50), ostvareni indeks zauzetosti 0,28 (planom propisan 0,3), ostvarena spratnost objekta:Po+P+4 (planom propisana Po+P+4) i ostvaren odnos prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. 09-1552/1 od 12.09.2021.godine, sa dopunom istog, br. 09-1552/3 od 26.10.2021.godine, IŠMIĆ MELINDA, iz Ulcinja i „ CONCORDIA COMMERCE „ D.O.O. iz Ulcinja, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža,  $568,7+3.031,0 = 3.599,70$  m<sup>2</sup>, fazna izgradnja, na urbanističkim parcelama br. UP16, UP17 i UP18, na djelovima katastarskih parcela broj 30/58, 30/731, 30/728, 30/727 i 30/729 K.O. Ulcinjsko Polje, Zona B, u podzoni 4, zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje, („Sl. list Crne Gore „, opštinski propisi, br. 15/12), Opština Ulcinj.



Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom ministarstvu- Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, sledeće dokaze:

Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama, br. 16,17, i 18 u zoni „ B „, podzoni „4“ u skladu sa smjernicama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje „ u Ulcinju, Opština Ulcinj, izdati od strane Opštine Ulcinj- Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, br. /Nr: 05-550/6-20 od 18.12.2020.godine; Ugovor o zajedničkoj gradnji-Notarski zapis, UZZ, br. 844/2021 od 17.08.2021.godine, zaključen između Ismić Melinde iz Ulcinja i D.O.O. „ Concordia Commerce „ Ulcinj; Tehnički opis – opšti uslovi za stambeno-poslovni objekat na UP 16,17, i 18, Zona B, podzona 4 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ulcinjsko Polje „, Opština Ulcinj, na djelovima kat. parcela, br. 30/58, 30/731, 30/728, 30/727 i 30/729 sve K.O.Ulcinjско polje; List nepokretnosti 610-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu impovinu, br. 108-919-5369/2021 od 19.10.2021.godine za kat. parcele br. 30/58, 30/60, 30/727, 30/728, 30/729 i 30/731 sve K.O. Ulcinjsko Polje; Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenju digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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, utvrđeno 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.

Na osnovu uvida u idejno rješenje, izjavu odgovornog inženjera – projektanta “V&B STUDIO DESIGN“ D.O.O. Ulcinj, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, konstatovano je da su idejnim rješenjem za izgradnju stambeno – poslovnog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 568,7+3.031,0 = 3.599,70 m<sup>2</sup>, investitora „CONCORDIA COMMERCE“ D.O.O. ULCINJ i Ismić Melinde, fazona izgradnja, na urbanističkim parcelama br. UP16, UP17 i UP18, na djelovima katastarskih parcela broj 30/58, 30/731, 30/728, 30/727 i 30/729 KO Ulcinjsko Polje, Zona B, u podzoni 4, zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje, („SL. list Crne Gore, opštinski propisi, br. 15/12), Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: ostvareni indeks izgrađenosti 1,48 (planom propisan 1,50), ostvareni indeks zauzetosti 0,28 (planom propisan 0,3), ostvarena spratnost objekta Po+P+4 (planom propisana Po+P+4) i odnos prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u navedeni planski dokument, utvrđeno je da su propisani sledeći urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora za zonu mješovite namjene MN, u kojoj se nalaze predmetne urbanističke parcelama br. UP16, UP17 i UP18



Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora:

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Posebnu pažnju posvetiti zonama uz glavne saobraćajnice – bulevare, koje će odrediti dominantni vizuelni identitet prostora, a posebno zona uz postojeći bulevar u kojoj treba formirati naglašen ulični front fasada i zona “velikog kružnog toka” koja će praktično predstavljati ulaznu “kapiju” za novo gradsko naselje Ulcinj Polje. Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga ce objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.

Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju:

Osnovni regulacioni elementi koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu dati su u grafičkim prilogima saobraćaja, regulacije i nivelacije kao i u tekstualnom i grafičkom prilogu Urbanističko-tehničkih uslova. Njima su obuhvaćene građevinske linije, koordinate osnovne parcelacije, regulacija ulica sa koordinatama i niveletama osovina, visinske kote i sl... Gabariti objekata definisani su datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za svaku zonu i podzonu a njihova dispozicija će se definisati uz poštovanje građevinske linije prema ulici i osnovnih UTU uslova za konkretnu lokaciju. Vertikalna regulacija objekata data je u prilogu UTU-a, grafički i tekstualno, sa kotama prizemlja uslovno datim u odnosu na niveletu ulice.

Planom je definisan predlog parcelacije u skladu sa postojećim vlasništvom, planovima korisnika prostora-vlasnika parcela i urbanističkim pravilima. Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni. Plan parcelacije dat je uslovno u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata. Koordinate formirane parcelacije date su u grafičkom prilogu Regulacija, nivelacija i UTU, na kojem su prikazane granice novoformiranih urbanističkih parcela.

Postavljanje objekata na parceli: Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom saobraćajnom matricom i tipovima objekata (definisanim kroz namjenu površina) a uz poštovanje osnovnih parametara i koeficijenata datih za svaku zonu i podzonu.

Mješovita namjena: Indeks izgrađenosti omogućava i gradnju slobodnostojećih objekata u najvećem dijelu urbanističkih parcela. Kod slobodnostojećih objekata udaljenost objekta od susjedne parcele je min. 3,0 m'. Tabelarnim prikazom za objekte Mješovite namjene (stanov., smještaj turista u hotelima i pansion, poslovni sadržaji, garaže i dr..) planirani su sledeći urbanistički parametri: spratnost do P+4, indekst izgrađenosti (Ii) 1,50, Indekst zauzetosti (Iz) 0,30.

Uvidom u List nepokretnosti 610-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu impovinu, br. 108-919-5369/2021 od 19.10.2021.godine za kat. parcele br. 30/58, 30/60, 30/727, 307728, 30/729 i 30/731 sve K.O. Ulcinjsko Polje, utvrđeno je pravo svojine za Išmić Melindu u obimu prava 1/1 na opisanoj lokaciji, sa unijetom zabilježbom u koloni „ G „ Lista nepokretnosti, Ugovora o zajedničkom građenju, Notarski zapis, UZZ, br. 844/2021 od 17.08.2021.godine, zaključen između Išmić Melinde iz Ulcinja i D.O.O. „ Concordia Commerce „ Ulcinj, čime je utvrđena legitimacija investitora, shodno čl. 91. st. 1. i 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem investitor gradi objekat na osnovu prijave

građenja i dokumentacije propisane ovim 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, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Uvidom u Izjavu odgovornog inženjera – projektanta "V&B STUDIO DESIGN" D.O.O. Ulcinj, utvrđeno je da je dat tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara za izgradnju stambeno – poslovnog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža  $568,7+3.031,0 = 3.599,70$  m<sup>2</sup>, na urbanističkim parcelama br. UP16, UP17 i UP18, na djelovima katastarskih parcela broj 30/58, 30/731, 30/728, 30/727 i 30/729 KO Ulcinjsko Polje, Zona B, u podzoni 4, zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje, („SL. list Crne Gore, opštinski propisi, br. 15/12), Opština Ulcinj.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za primjenu člana 87. stav 4. tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je na osnovu Izjave odgovornog inženjera – projektanta "V&B STUDIO DESIGN" D.O.O. Ulcinj, gdje je dat tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, konstatovano da su idejnim rješenjem za izgradnju stambeno – poslovnog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža  $568,7+3.031,0 = 3.599,70$  m<sup>2</sup>, investitora „CONCORDIA COMMERCE“ D.O.O. ULCINJ i Išmić Melinde, fazna izgradnja, na urbanističkim parcelama br. UP16, UP17 i UP18, na djelovima katastarskih parcela broj 30/58, 30/731, 30/728, 30/727 i 30/729 KO Ulcinjsko Polje, Zona B, u podzoni 4, zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje, („SL. list Crne Gore, opštinski propisi, br. 15/12), Glavni Državni arhitekta dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: ostvareni indeks izgrađenosti 1,48 (planom propisan 1,50), ostvareni indeks zauzetosti 0,28 (planom propisan 0,3), ostvarena spratnost objekta Po+P+4 (planom propisana Po+P+4) i odnos prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, odlučno 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.

Obrađivači:  
Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

