



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: 05-332/25-15875/4
Podgorica, 10.03.2026. godine

„CUNGU & CO“ DOO

Ulcinj

Solanski put bb

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



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: 05-332/25-15875/4
Podgorica, 10.03.2026. 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 i 92/25) 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 „CUNGU&CO“ Doo Ulcinj, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „QUINCE-engineering“ DOO Podgorica, za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa- robno/distributivni centar, administrativni objekat sa pomoćnim sadržajima i pristupnim internim saobraćajnicama, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2021/1, 2021/7, 2021/8 i 2021/9 sve KO Krute Vladimirske Opština Ulcinj, za koje je donešena Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa (01-040/25-1309/4 od 25.08.2025.godine, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „CUNGU&CO“ Doo Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „QUINCE-engineering“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.02.2026.godine u 11:59:00 +01'00', za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa-robno/distributivni centar, administrativni objekat sa pomoćnim sadržajima i pristupnim internim saobraćajnicama, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2021/1, 2021/7, 2021/8 i 2021/9 sve KO Krute Vladimirske Opština Ulcinj, za koje je donešena Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa (01-040/25-1309/4 od 25.08.2025.godine, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: *Robno distributivni centar* - Bruto-građevinska površina objekta 2.500,25 m² (odlukom propisano 2.697,00 m²); indeks izgrađenosti 0,46 (odlukom propisano 0,5); indeks zauzetosti 0,37 (odlukom propisano 0,4); spratnost objekata Po+P+1 (odlukom propisano P+1); *Administrativni objekat sa pratećim sadržajima*- Bruto-građevinska površina objekta 793,03 m² (odlukom propisano 877,50 m²); indeks izgrađenosti 0,45 (odlukom propisano 0,5); indeks zauzetosti 0,24 (odlukom propisano 0,4); spratnost objekta P+1 (odlukom propisano P+1) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-15875/1 od 15.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „CUNGU&CO“ Doo Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „QUINCE-engineering“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.12.2025.godine u 23:01:58 + 01'00', za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa- robno/distributivni centar, administrativni objekat sa pomoćnim sadržajima i pristupnim internim saobraćajnicama, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2021/1, 2021/7, 2021/8 i 2021/9 sve KO Krute Vladimirske Opština Ulcinj, za koje je donešena Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa (01-040/25-1309/4 od 25.08.2025.godine).

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlašćenja 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).

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

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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: Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa (01-040/25-1309/4 od 25.08.2025.godine izdatu od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj 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:

Odlukom o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa (01-040/25-1309/4 od 25.08.2025.godine), određena je lokacija za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa - Objekta privrednog i ruralnog razvoja-Robno distributivni centar, administrativni objekat sa pomoćnim sadržajima i sa pristupnim saobraćajnicama, otkupni - distributivni centar za poljoprivredne proizvode, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 2021/1, 2021/7, 2021/8 i 2021/9 sve KO Krute Vladimirske, Opština Ulcinj.

Odlukom je propisano da objekte treba projektovati prema projektnom zadatku i potrebama investitora sa parametrima: spratnost P+1; indeks zauzetosti 0,4; indeks izgrađenosti 0,5. Maksimalna površina osnove prizemlja robno-distributivnog centra-otkupni centar sa poljoprivredne proizvode je 2000m², dok je maksimalna površina prizemlja za administrativni objekat sa pomoćnim sadržajima 400m².

U objektu robno-distributivni centar, otkupni-distributivni centar za poljoprivredne proizvode poredvidjeti sadržaje potrebne za proces prijema i skладиštenja robe. U administrativnom objektu sa pomoćnim sadržajima predvidjeti prostore za potrebe administracije i zaposlenih u susjednom objektu skladište.

Prilazni put do objekata projektovati prema tehničkim propisima i programskom zadatku sa ciljem stvaranja uslova za nesmetano odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja, sa priključkom na postojeću saobraćajnicu i odgovorajućim parkingom i manipulativnim prostorom.

Objekti moraju biti udaljeni minimum 5,0 m od granica susjednih parcela, izuzetno objekti se mogu postaviti na manjoj udaljenosti uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele. U odnosu na magistralni put Ulcinj-Vladimir, objekti moraju biti udaljeni minimum 15,00m od kolovoza.

Predvidjeti konstruktivni sistem koji će omogućiti fleksibilnu namjenu prostora i materijale trajne vrijednosti koji odgovaraju standardima o fizičkoj zaštiti i higijenskim uslovima i racionalnom održavanju. Konstrukciju objekta, materijale, nagib krova kao i tip krovnog pokrivača potrebno je uskladiti sa namjenom objekta i tradicionalnom arhitekturom ovog podneblja, kao i klimatskim uslovima lokacije.

U odnosu na propisane smjernice shodno Odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, izrađeno je dopunjeno idejno rješenje. Na katastarskoj parceli br. 2021/7 KO Krute Vladimirske projektovan je objekat robno-distributivni centar, na katastarskoj parceli 2021/8 KO Krute Vladimirske projektovan je Administrativni objekat sa pomoćnim sadržajima; na kat. parceli br. 2021/1 KO Krute Vladimirske nalazi se pristupna saobraćajnica; dok se na kat. parceli br. 2021/9 KO Krute Vladimirske nalazi parking. Objekti se postavljaju u skladu sa zadatim građevinskim linijama.

Objekat Robno-distributivnog centra je spratnosti Po+P+1, sadrži: skladišni prostor, skladišnu galeriju; aneksnu dio za pomoćne prostorije u dvije etaže sa mezaninom, a u podrumu sprinkler stanicu i tehničku prostoriju. Visina skladišnog prostora je 12.8m, galerije 6,1m, aneksnog dijela 10m (u tri nivoa). Skladište ima projektovana 4 glavna ulaza sa teleskopskim utovarnim mostovima za utovar-istovar robe. Na ova 4 ulaza montiraju se industrijska segmentna vrata. Ovaj dio objekta sadrži i dvoje rolo vrata za sekundarne potrebe. Parking za viljuškare sadrži 5 parking prostora za viljuškare.

Administrativni objekat sa pomoćnim sadržajima je spratnosti P+1. Na prizemlju se nalazi centralni hol glavnog ulaza; Muška garderoba za I smjenu sa toaletima; Muška garderoba za II smjenu sa toaletom; Ženska garderoba sa toaletom; Kontrola ulaza za radnike; Stepenište; Prostorija za vjerske obrede sa toaletom; Kuhinja i trpezarija za radnike, prostorija za portira itd. Na prvom spratu su projektovne prostorije za administraciju i toaleti (muški i enski); Smještajni dio za radnike, dnevni boravak za radnike sa kuhinjom, vešeraj i Mašinska prostorija sa centralnim bojlerom.

Projektom je definisan priključak lokacije na postojeći put Vladimir-Ulcinj preko sa trase za usporavanje ukupne površine 520m². Saobraćajnica koja spaja robno distributivni centar i administrativni objekta je predviđena kao interna saobraćajnica ukupne površine ~3150m². Lokacija sadrži i 34 parking mjesta za mirujući saobraćaj od kojih dva za osobe za invaliditetom. Odvodnja vode sa saobraćajnica definisat će se glavnim projektom. U okviru kat parc. 2021/1 planirana je nastrešnica dim 9x6,3m za kontrolu kolskog pristupa sa kabinom kontrolora.

Predviđeno je uređenje cjelokupnog prostora oko objekta u okviru parcele. Sve pješačke površine, pristupi oko ulaza planirani su od stampanog betona i fero betona gdje su veća opterećenja, saobraćajne površine asfaltom a površine za mirujući saobraćaj odnosno PM sa betonskim pločama. Prostor namijenjen zelenoj površini u potpunosti će se horikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu i ostvarivanja što kvalitetnijeg ozelenjenog prostora.

Izgradnja objekata u okviru lokacije iverst će se 3 faze. I FAZA- robno distributivni centra, dio internih saobraćajnica, kao i parking mjesta na kat parc. 2021/9; II FAZA-administrativni

objekat sa pratećim sadržajima i III FAZA- dio internih saobraćajnica u okviru kat.parc. 2021/7 i 2121/1.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, na lokaciji koju čine katastarske br. 2021/1, 2021/7, 2021/8 i 2021/9 sve KO Krute Vladimirske Opština Ulcinj, određene Odlukom o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.02.2026.godine u 11:59:00 +01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: *Robno distributivni centar* - Bruto-građevinska površina objekta 2.500,25 m² (odlukom propisano 2.697,00 m²); indeks izgrađenosti 0,46 (odlukom propisano 0,5); indeks zauzetosti 0,37 (odlukom propisano 0,4); spratnost objekata Po+P+1 (odlukom propisano P+1); *Administrativni objekat sa pratećim sadržajima*- Bruto-građevinska površina objekta 793,03 m² (odlukom propisano 877,50 m²); indeks izgrađenosti 0,45 (odlukom propisano 0,5); indeks zauzetosti 0,24 (odlukom propisano 0,4); spratnost objekta P+1 (odlukom propisano P+1) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „CUNGU&CO“ Doo Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „QUINCE-engineering“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.02.2026.godine u 11:59:00 +01'00', za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa-robno/distributivni centar, administrativni objekat sa pomoćnim sadržajima i pristupnim internim saobraćajnicama, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2021/1, 2021/7, 2021/8 i 2021/9 sve KO Krute Vladimirske Opština Ulcinj, za koje je donešena Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa (01-040/25-1309/4 od 25.08.2025.godine, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

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

