



CRNA GORA  
MALI I ZI  
**OPŠTINA ULCINJ**  
**KOMUNA E ULQINIT**

Služba glavnog gradskog arhitekta  
Shërbimi i arkitektit kryesor të qytetit  
Broj/Nr: 15-332/21-21/2  
Ulcinj/Ulqin, 19.05.2021.god.

Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj, na osnovu člana 87 i 88 stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), postupajući po zahtjevu br.15-332/21-21/1 od 07.05.2021. godine od strane Nejra Dollarović za investitora „**ADRIATICA BUILDING**“ DOO Ulcinj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje I faze stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP5, zona „B“, podzona „4“, koju čine djelovi katastarskih parcela br.30/53 i 30/437 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu DUP-a „Ulcinjnsko polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.15/12), Opština Ulcinj, donosi:

## RJEŠENJE

„ADRIATICA BUILDING“ DOO Ulcinj **daje se saglasnost** na idejno rješenje I faze stambenog objekta, projektovanog od strane „V&B STUDIO DESIGN“ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP5, zona „B“, podzona „4“, koju čine djelovi katastarskih parcela br.30/53 i 30/437 KO Ulcinjsko polje, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=2.361,75m<sup>2</sup>, u zahvatu DUP-a „Ulcinjnsko polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.15/12), Opština Ulcinj, sa indeksom izgrađenosti 0,75 (planom propisan 1,50), indeksom zauzetosti 0,15 (planom propisan 0,30) i spratnosti objekta P+4 (planom propisana P+4).

## Obrazloženje

Aktom br.15-332/21-21/1 od 07.05.2021 godine, Nejra Dollarović za investitora „ADRIATICA BUILDING“ DOO Ulcinj, podnijela je službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje I faze stambenog objekta, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=2.361,75m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „V&B STUDIO DESIGN“ D.O.O. Ulcinj na urbanističkoj parceli UP5, zona „B“, podzona „4“, koju čine djelovi katastarskih parcela br.30/53 i 30/437 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu DUP-a „Ulcinjnsko polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.15/12), Opština Ulcinj.

Imanovani je uz zahtjev, ovoj službi dostavio Idejno rješenje predmetnog objekta sa sadržinom dokumentacije na osnovu Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora na idejno rješenje I faze stambenog objekta, projektovanog od strane „V&B STUDIO DESIGN“ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP5, zona „B“, podzona „4“, koju čine djelovi katastarskih parcela br.30/53 i 30/437 KO Ulcinjsko polje, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=2.361,75m<sup>2</sup>, u zahvatu DUP-a „Ulcinjnsko polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.15/12), Opština Ulcinj, sa



indeksom izgrađenosti 0,75 (planom propisan 1,50), indeksom zauzetosti 0,15 (planom propisan 0,30) i spratnosti objekta P+4 (planom propisana P+4), i odlučilo kao u dispozitu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) 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 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.

Saglasnost iz stava 4 tačke 1,2,4 i 5 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Članom 88 stav 1 Poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta-član 215.Zakona.

Uvidom u DUP-a „Ulcinjско polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.15/12), pod tačkom 7. propisane su smjernice za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora, a između ostalog to su:

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. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.

U grafičkim priložima je definisana visina objekta kroz datu maksimalnu spratnost objekta (do P+4). Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu.

Takođe, u grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekta. Definisana je građevinska linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi, uz zadati maksimalni indeks zauzetosti.

Planskim dokumentom je zadato minimalna udaljenost objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) - 3.0m, u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno 1.5m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (za pomoćne prostorije i stepeništa).

Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za urbanističku parcelu UP5, zona „B“, podzona „4“, dati su sljedeći urbanistički parametri:



- Indeksom izgrađenosti planom propisan 1,50  
(maksimalna površina pod objektom – 944,70m<sup>2</sup>);
- Indeksom zauzetosti planom propisan 0,30;  
(maksimalna bruto građevinska površina – 4.723,50m<sup>2</sup>);
- Maksimalna spratnost objekta do P+4

Ostvareni parametzi I faze stambenog objekta na UP5, , zona „B“, podzona „4“ su:

- Indeksom izgrađenosti - 0,75  
(površina pod objektom – 472,35m<sup>2</sup>);
- Indeksom zauzetosti - 0,15;  
(bruto građevinska površina – 2.361,75m<sup>2</sup>);
- spratnost objekta - P+4

Na osnovu uvida u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u zahvatu DUP-a „Ulcinjско polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.15/12).

Pri obrazloženju ovog rješenja služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen-član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari služba glavnog gradskog arhitekta je našala da je predloženo idejno rješenje I faze stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP5, zona „B“, podzona „4“, koju čine djelovi katastarskih parcela br.30/53 i 30/437 KO Ulcinjsko polje, u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima – sa indeksom izgrađenosti 0,75 (planom propisan 1,50), indeksom zauzetosti 0,15 (planom propisan 0,30), spratnosti objekta P+4 (planom propisana P+4) i odnosom prema građevinskoj liniji, u zahvatu DUP-a „Ulcinjско polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.15/12), Opština Ulcinj, čime su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, na osnovu člana 87. stav 4. tačka 1 i člana 88. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji objekata.

Na osnovu gore navedenog a saglasno citiranim zakonskim propisima riješeno je kao u dispozitivu rješenja.

- Ovim rješenjem prestaje da važi rješenje br.15-129/20-1 od 30.12.2020.god.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba službi Glavnom državnom arhitekti u roku od 15 dana od dana prijema istog.

**V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE,**

arh.Dren Rogova,spec.sci.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva