

CRNA GORA  
MALI I ZI  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT



Služba glavnog gradskog arhitekta  
Shërbimi i arkitektit kryesor të qytetit  
Broj/Nr: 15-332/21-20/2  
Ulcinj/Ulqin, 15.06.2021.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.15-332/21-20/1 od 30.04.2021. godine od strane investitora **Nijazi Dragovoja** iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkim parcelama UP<sub>4</sub> i UP<sub>5</sub>, zona „B“, podzona „3“, koje čine katastarske parcele br.30/28 i 30/787 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu DUP-a „Ulcinjsko polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.15/12), Opština Ulcinj, donosi:

## RJEŠENJE

Nijazi Dragovoji iz Ulcinja **daje se saglasnost** na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkim parcelama UP<sub>4</sub> i UP<sub>5</sub>, zona „B“, podzona „3“, koje čine katastarske parcele br.30/28 i 30/787 KO Ulcinjsko polje, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=1.980,03m<sup>2</sup>, u zahvatu DUP-a „Ulcinjsko polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.15/12), sa indeksom izgrađenosti 2,10 (planom propisan 2,00-2,20), indeksom zauzetosti 0,35 (planom propisan 0,35) i spratnosti objekta P+5 (planom propisana do P+5).

## Obrazloženje

Aktom br.:15-332/21-20/1 od 30.04.2021.godine, Nijazi Dragovoja, podnio je službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkim parcelama UP<sub>4</sub> i UP<sub>5</sub>, zona „B“, podzona „3“, koje čine katastarske parcele br.30/28 i 30/787 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu DUP-a „Ulcinjsko 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). Imenovani je elektronskim putem dana 15.06.2021.god., dostavio dopunu idejnog rješenja sa urbanističko-tehničkim uslovima br.05-332/21-197/7 od 14.06.2021.god., izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora za idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkim parcelama UP<sub>4</sub> i UP<sub>5</sub>, zona „B“, podzona „3“, koje čine katastarske parcele br.30/28 i 30/787 KO Ulcinjsko polje, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=1.980,03m<sup>2</sup>, u zahvatu DUP-a „Ulcinjsko polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi

br.15/12), sa indeksom izgrađenosti 2,10 (planom propisan 2,00-2,20), indeksom zauzetosti 0,35 (planom propisan 0,35) i spratnosti objekta P+5 (planom propisana do P+5) 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.

Planom je definisana visina objekta kroz datu maksimalnu spratnost objekta (do P+5). Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu.

Građevinska linija ka ulici definisana grafičkim dijelom plana, koja se samo uz bulevar poklapa sa regulacionom linijom. Građevinska linija definisana je grafički i numerički.

Minimalno udaljenje objekta od međe (bočnih i zadnjih strana parcele) je 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).

- Urbanistički parametri zadati planskim dokumentom za urbanističke parcele UP<sub>4</sub> i UP<sub>5</sub> su:
  - Indeksom izgrađenosti 2,00-2,20;
  - Indeksom zauzetosti 0,35;
  - Spratnost objekta do P+5
  - Ukupna BRGP objekta (UP<sub>4</sub>=1.035,76m<sup>2</sup>) + (UP<sub>5</sub>=1.053,14m<sup>2</sup>) = 2.088,90m<sup>2</sup>.
- Ostvareni urbanistički parametri objekta za urbanističke parcele UP<sub>4</sub> i UP<sub>5</sub>:
  - Indeks izgrađenosti - 2,10
  - Indeks zauzetosti - 0,35
  - Spratnost objekta P+5.
  - Ukupna BRGP objekta - 1.980,03m<sup>2</sup>.

Pri obrazloženju ovog rješenja služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz prethodno izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka - član 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“, br.56/14, 20/15, 40/16, i 37/17).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari služba glavnog gradskog arhitekta je našala da je predloženo idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkim parcelama UP<sub>4</sub> i UP<sub>5</sub>, zona „B“, podzona „3“, koje čine katastarske parcele br.30/28 i 30/787 KO Ulcinjsko polje, u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, u zahvatu DUP-a „Ulcinjско polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.15/12), Opština Ulcinj – sa indeksom izgrađenosti 2,10 (planom propisan 2,00-2,20), indeksom zauzetosti 0,35 (planom propisan 0,35) i spratnosti objekta P+5 (planom propisana do P+5) i odnosom prema građevinskoj liniji, 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.

**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