

CRNA GORA  
MALI IZI  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT



Služba glavnog gradskog arhitekta  
Shërbimi i arkitektit kryesor të qytetit  
Broj/Nr: 15-332/21-26/2  
Ulcinj/Ulqin, 28.06.2021.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.15-332/21-26/1 od 24.06.2021. godine od strane investitora **Gojčaj Nreka Nikola**, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, na katastarskoj parceli br.713 KO Gornji Štoj, planska zona 3 u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj („Sl.list CG“, broj 16/2017), Opština Ulcinj, donosi:

### RJEŠENJE

Gojčaj Nreka Nikoli **daje se saglasnost** na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ DOO Podgorica, na katastarskoj parceli br.713 KO Gornji Štoj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=249,47m<sup>2</sup>, planska zona 3 u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj („Sl.list CG“, broj 16/2017), spratnosti objekta Po+P (planom propisana S+P+2).

### Obrazloženje

Aktom br.15-332/21-26/1 od 24.06.2021. godine, Gojčaj Nreka Nikola, podio je službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, na katastarskoj parceli br.713 KO Gornji Štoj, planska zona 3 u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj („Sl.list CG“, broj 16/2017), 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 za idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ DOO Podgorica, na katastarskoj parceli br.713 KO Gornji Štoj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=249,47m<sup>2</sup>, planska zona 3 u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj („Sl.list CG“, broj 16/2017), spratnosti objekta Po+P (planom propisana S+P+2) 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 Prostorno urbanistički plan Opštine Ulcinj („Sl.list CG“, broj 16/2017), propisane su smjernice za izgradnju u građevinskim područjima seoskih naselja, a između ostalog to su:

Savremena izgradnja treba da zadrži gabarite i oblikovanje koje neće narušavati cjelovitost i prostorna obilježja ambijenta zone, odnosno neposredne okoline. Posebno treba kontrolisati upotrebu savremenih materijala i tehnika i detalja u procesu izvođenja fasada, vanjske stolarije ili krovnog pokrivača. U urbanističkom smislu zaštita se odnosi na mjere za: - očuvanje urbanističko-oblikovnog identiteta, prezentaciju ambijentalnih cjelina u prostoru;- očuvanje postojeće namjene prostora i isključivanje funkcija koje bi mogle imati negativan uticaj;- zaštitu ruralnog kapaciteta, sprječavanje suviše intenzivnog korišćenja postojećih površina. Stara, tradicionalna sela i njihovi zaseoci treba da se obnove na način da ostanu takva kakva danas jesu, ali uz dopune , kojima neće biti narušiti njihov duh, a koje će doprinijeti da se ovaj fond koristi na savremen način i da odgovara današnjem i očekivanom shvatanju komfornog življenja.

Namjena planiranog objekta je GP – ruralna naselja. U okviru urbanističke parcele odnosno katastarske parcele br.713 sa lista nepokretnosti br.204 KO Gornji Štoj, moguće je izgradnja objekta za stanovanje, prema parametrima zadatih planskim dokumentom.

Građevinska linija odnosno postavljanje objekta na parceli je opisano tekstualnim dijelom i to: minimalno rastojanje slobodnostojećeg stambenog objekta od granice susjedne parcele je 5m (moguće je i manje, ali uz neophodnu saglasnost susjeda); minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije je 3m.

Maksimalna dozvoljena spratnost za objekte individualnog stanovanja je S+P+2, a maksimalna visina objekta računajući od kote trotoara oko kuće 10.5m.

Maksimalna BGP slobodnostojećeg stambenog objekta je 250m<sup>2</sup> (ukoliko nije stambene namjene, suteran ne ulazi u obračun BGP).

Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00 m do susjedne parcele.

- Zadati urbanistički parametri:
  - Spratnost objekta S+P+2
  - Ukupna BRGP objekta - 250,00m<sup>2</sup>.
  
- Ostvareni urbanistički parametri:
  - Spratnost objekta - Po+P

- Ukupna BRGP objekta - 249,47m<sup>2</sup>
  - Ukupna BRGP objekta sa podrumskom etažom - 496,28m<sup>2</sup>.
- Podrumska etaža je namjenjena za parkiranje vozila i ista ne ulazi u obračun BGP.*

Pri obrazloženju ovog rješenja glavni gradski 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 („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 stambenog objekta, na katastarskoj parceli br.713 KO Gornji Štoj, planska zona 3, u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj („Sl.list CG“, broj 16/2017), Opština Ulcinj, - spratnosti objekta Po+P (planom propisana S+P+2 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