



Crna Gora  
Mali i Zi  
**OPŠTINA ULCINJ**  
**KOMUNA E ULQINIT**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**  
**Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit**

Br./ Nr.: 15- 332/21-34/2

Ulcinj / Ulqin, 15.09.2021. 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.15-332/21-34/1 od 07.09.2021. godine od strane investitora **Pelinković S. Sadik iz Ulcinja**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovno stambenog objekta, projektovanog u dvije faze (prva faza – prizemlje; druga faza - 1 i 2 sprat), na urbanističkim parcelama UP13 i UP14, zona „C“, podzona „13“, u zahvatu DUP-a "Ulcinjско polje" („Sl.list CG“, - opštinski propisi, broj 15/12), na katastarskim parcelama br.30/784 i 30/785 KO Ulcinjsko polje, Opština Ulcinj, donosi:

### **RJEŠENJE**

Pelinković S. Sadiku **daje se saglasnost** na idejno rješenje poslovno stambenog objekta, projektovanog u dvije faze (prva faza – prizemlje; druga faza - 1 i 2 sprat), od strane "SMART ENGINEERING" D.O.O. Ulcinj, na urbanističkim parcelama UP13 i UP14, zona „C“, podzona „13“, koje čine katastarske parcele br.30/784 i 30/785 KO Ulcinjsko polje, bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža BRGP=470.14 m<sup>2</sup>, u zahvatu DUP-a "Ulcinjско polje" („Sl.list CG“, - opštinski propisi, broj 15/12), indeks zauzetosti 0,12 (planom propisan 0,15), indeks izgrađenosti 0,37 (planom propisan 0,40) i spratnosti objekta P+2 (planom propisana P+2).

### **Obrazloženje**

Aktom br.15-332/21-341 od 07.09.2021. godine, Pelinković S. Sadik iz Ulcinja podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovno stambenog objekta, projektovanog u dvije faze (prva faza – prizemlje; druga faza - 1 i 2 sprat), na urbanističkim parcelama UP13 i UP14, zona „C“, podzona „13“, koje čine katastarske parcele br.30/784 i 30/785 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu DUP-a "Ulcinjско polje" („Sl.list CG“, -opštinski propisi, broj 15/12), Opština Ulcinj.

Imanovani je uz zahtjev, ovaj 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 poslovno stambenog objekta, projektovanog u dvije faze (prva faza – prizemlje; druga faza - 1 i 2 sprat), od strane " SMART ENGINEERING " D.O.O. Ulcinj, na urbanističkim parcelama UP13 i UP14, zona „C“, podzona „13“, koje čine katastarske parcele br.30/784 i 30/785 KO Ulcinjsko polje, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=470.14 m<sup>2</sup>, u zahvatu DUP-a "Ulcinjско polje" („Sl.list CG“, -opštinski propisi, broj 15/12), indeks zauzetosti 0,12 (planom propisan 0,15), indeks izgrađenosti 0,37 (planom propisan 0,40) i spratnosti objekta P+2 (planom propisana 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 DUP „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. 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 gradjevinskih 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. Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zone.

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).

Planom je data mogućnost fazne gradnje objekta na osnovu čega je predloženim idejnim rješenjem projektovan objekat koji će se graditi u dvije faze.

Prva faza predstavlja dio prizemlje (P) bez vertikalne komunikacije, odnosno poslovno dio objekta bruto građevinske površine od 141.49 m<sup>2</sup> i druga faza predstavlja 1 i 2 sprat objekta sa vertikalnom komunikacijom, odnosno stambeni dio objekta bruto građevinske površine od 328.65 m<sup>2</sup>.

• Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za urbanističke parcele UP13 i UP14, zona „C“, podzona „13“, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- maksimalni indeks zauzetosti - 0,15
- maksimalni indeks izgradjenosti - 0,40
- maksimalna spratnost objekta - P+2
- maksimalna površina prizemlja 187.80 m<sup>2</sup>
- maksimalna BGP - 500.80 m<sup>2</sup>

• Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta - prva i druga faza, na urbanističkim parcelama UP13 i UP14:

- indeks zauzetosti - 0,12
- indeks izgradjenosti - 0,37
- spratnost objekta - P+2
- površina prizemlja 152.86 m<sup>2</sup>
- BGP objekta - 470.14 m<sup>2</sup>

• Ostvareni urbanistički parametri - prve faze, na urbanističkim parcelama UP13 i UP14:

- indeks zauzetosti - 0,11
- indeks izgradjenosti - 0,11
- spratnost objekta - P
- površina prizemlja 141.49 m<sup>2</sup>

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 poslovno stambenog objekta, predviđenog u dvije faze (prva faza – prizemlja; druga faza - 1 i 2 sprat), projektovanog od strane "SMART ENGINEERING" D.O.O. Ulcinj, na urbanističkim parcelama UP13 i UP14, zona „C“, podzona „13“, koje čine katastarske parcele br.30/784 i 30/785 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 "Ulcinjsko polje" („Sl.list CG“, -opštinski propisi, broj 15/12), - sa indeksom zauzetosti 0,12 (planom propisan 0,15), indeksom izgrađenosti 0,37 (planom propisan 0,40) i spratnosti objekta P+2 (planom propisana 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.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva

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

arn. ~~Đorđe~~ Rogova, spec.sci.

