



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

Adresa: Bul. Gjerg Kastrioti Skenderbeu bb  
85360 Ulcinj, Crna Gora  
Telefon: +382 30 411 150  
e-mail: glavni.gradski.arh@ul-gov.me

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

Br./ Nr.: 15- 332/22-30/1

Ulcinj / Ulqin, 12.08.2022. god.

**DOO „FONTANA“ - MNE BUDVA,**  
**EĆREM MIŠERI,**  
**SUAD MIŠERIĆ I**  
**HASAN MIŠERIĆ**

U prilogu ovom dopisu, dostavlja Vam se rješenje br.:15-332/22-30/2 od 12.08.2022.god., na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, prve faze-objekat 1-lamela 1, projektovanog na urbanističkoj parceli UP239 i na dijelu urbanističke parcele UP238, u zoni „B“, koje čine katastarske parcele br.7501/16, 7505/10 i djelovi katastarskih parcela br.7505/9 i 7501/15 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br.03/2010), Opština Ulcinj.

S poštovanjem,

**V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE,**  
arh.Muho Uruči, dipl.ing.



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

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

Br./ Nr.: 15- 332/22-30/2

Ulcinj / Ulqin, 12.08.2022. 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.15-332/22-30/1 od 07.06.2022. godine od strane **Mišerić Hasan** za investitore **DOO „FONTANA“ - MNE Budva, Ećrem Mišeri, Suad Mišerić i Hasan Mišerić** za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, prve faze-objekat 1-lamela 1, projektovanog na urbanističkoj parceli UP239 i na dijelu urbanističke parcele UP238, u zoni „B“, koje čine katastarske parcele br.7501/16, 7505/10 i djelovi katastarskih parcela br.7505/9 i 7501/15 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br.03/2010), Opština Ulcinj, donosi:

### **RJEŠENJE**

DOO „FONTANA“ – MNE Budva, Ećrem Mišeri, Suad Mišerić i Hasan Mišerić **daje se saglasnost** na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, prve faze-objekat 1-lamela 1, projektovanog od strane „STUDIO ARTES ARCHITECTURE & DESIGN“ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP239 i na dijelu urbanističke parcele UP238, u zoni „B“, koje čine katastarske parcele br.7501/16, 7505/10 i djelovi katastarskih parcela br.7505/9 i 7501/15 KO Ulcinj, ukupne bruto građevinske površine objekta svih nadzemnih etaža BRGP=2380,28 m<sup>2</sup>, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br.03/2010), sa indeksom zauzetosti/ površinom prizemlja 451,10 m<sup>2</sup> (planom propisana maksimalna zauzetost – 561,46 m<sup>2</sup>), indeksom izgrađenosti/ BRGP objekta 2380,28 m<sup>2</sup> (planom propisana BRGP objekta – 2807,30 m<sup>2</sup>), spratnosti objekta Su+P+3+Pk (planom propisana P+3+Pk).

### **Obrazloženje**

Aktom br.15-332/22-30/1 od 07.06.2022. godine, Mišerić Hasan podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, prve faze-objekat 1-lamela 1, projektovanog na urbanističkoj parceli UP239 i na dijelu urbanističke parcele UP238, u zoni „B“, koje čine katastarske parcele br.7501/16, 7505/10 i djelovi katastarskih parcela br.7505/9 i 7501/15 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br.03/2010), Opština Ulcinj.

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

Uz idejno rješenje dostavljen je i:

- Elaborat o parcelaciji, izrađenog od strane DOO „LIRI&LONI“ Ulcinj;

- Izjavu geodetske licencirane organizacije DOO „LIRI&LONI“ Ulcinj, o tačnoj lokaciji planiranog objekta;
- Izjavu odgovornog inženjera arhitekture i
- Mišljenje obrađivača ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju, DOO „INKOPLAN“ Podgorica, od 11.08.2022.god.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, prve faze-objekat 1-lamela 1, projektovanog od strane "STUDIO ARTES ARCHITECTURE & DESIGN" D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP239 i na dijelu urbanističke parcele UP238, u zoni „B“, koje čine katastarske parcele br.7501/16, 7505/10 i djelovi katastarskih parcela br.7505/9 i 7501/15 KO Ulcinj, ukupne bruto građevinske površine objekta svih nadzemnih etaža BRGP=2380,28 m<sup>2</sup>, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br.03/2010), sa indeksom zauzetosti/ površinom prizemlja 451,10 m<sup>2</sup> (planom propisana maksimalna zauzetost – 561,46 m<sup>2</sup>), indeksom izgrađenosti/ BRGP objekta 2380,28 m<sup>2</sup> (planom propisana BRGP objekta – 2807,30 m<sup>2</sup>), spratnosti objekta Su+P+3+Pk (planom propisana P+3+Pk) i odlučilo kao u dispozitivu 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 ovlašćenja 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 ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.03/10), propisane su smjernice za materijalizacija objekata a između ostalog to su:

U materijalizaciji objekata koristiti savremene materijale u skladu sa planiranom namjenom objekta i koloritom koji je usklađen sa njegovom funkcijom, okruženjem, kvalitetnim građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima. Krov objekta dvovodni ili viševodni (nagiba 22-26\*) sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji, a ukoliko gabarit objekta to omogućava dobijeni tavanski prostor u okviru izvedenih gabarita može se, u okviru izgrađenih gabarita, koristiti za stanovanje ukoliko ispunjava minimalne prostorne mogućnosti za tu namjenu.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta. U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.

Planskim dokumentom za UP239 i UP238, zona „B“, nisu dati indeks izgrađenosti/zauzetosti, već je data maksimalna površina prizemlja i bruto građevinska površina objekta uz propisanu maksimalnu spratnost objekta.

Takođe, grafičkim dijelom planskog dokumenta za predmetne urbanističke parcele ucrtana je građevinska linija samo prema glavnoj saobraćajnici, kao granica do koje se može graditi objekat.

Planskim dokumentom je dato da u svim slučajevima gde uslovi terena to omogućuju, dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih etaža (čija površina nije ušla u proračun), prvenstveno za izgradnju parking garaža za potrebe objekta na parceli.

Za predmetne urbanističke parcele planskim dokumentom je definisan oblik krova, , kosi dvovodni

Planskim dokumentom za predmetne urbanističke parcele definisana je maksimalna spratnost objekta – P+3+Pk i definisan je oblik krova kao kosi dvovodni (nagib 22-26\*).

Predloženim idejnim rješenjem dostavljeno je „mišljenje“ obrađivača ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju, DOO „INKOPLAN“ Podgorica, od 11.08.2022.god., o izradi ravnog neprohodnog krova.

Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za urbanističke parcele UP239 i UP238, zona „B“, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- maksimalna zauzetost pod objektom - 561,46 m<sup>2</sup>  
(UP239-279,94 m<sup>2</sup> / UP238-281,52 m<sup>2</sup>)
- maksimalna izgrađenost – 2807,30 m<sup>2</sup>  
(UP239-1399,70 m<sup>2</sup> / UP238-1407,60 m<sup>2</sup>)
- maksimalna spratnost objekta –P+3+Pk

Predloženim idejnim rješenjem izgradnja objekata je predviđena kroz četiri faze i to:

Prva faza izgradnja objekat 1 – lamela 1, na urbanističkoj parceli UP239 i na dijelu urbanističke parcele UP238, u zoni „B“;

Druga faza izgradnja objekat 1 – lamela 2, na urbanističkoj parceli UP237 i na dijelu urbanističke parcele UP238, u zoni „B“;

Treća faza izgradnja objekat 2, na urbanističkoj parceli UP241, u zoni „B“ i

Četvrta faza izgradnja objekat 3, na urbanističkoj parceli UP242, u zoni „B“.

Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta prve faze-objekat 1-lamela 1, na urbanističkoj parceli UP239 i na dijelu urbanističke parcele UP238, u zoni „B“, su:

- BGP prizemlja– 451.10 m<sup>2</sup>  
(UP239-253,54 m<sup>2</sup> / dio UP238-197,56 m<sup>2</sup>)
- BGP objekta – 2380.28 m<sup>2</sup>  
(UP239-1393,81 m<sup>2</sup> / dio UP238-986,47 m<sup>2</sup>)
- spratnost objekta –Su+P+3+Pk

Predloženim idejnim rješenjem prve faze-objekat 1-lamela 1, izrađena je jedna suterenska etaža za parkiranje vozila-garaža, ukupne bruto površine od 562,25 m<sup>2</sup>, a čija površina se ne obračunava u ukupnu bgp objekta.

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, prve faze-objekat 1-lamela 1, projektovanog od strane "STUDIO ARTES ARCHITECTURE & DESIGN" D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP239 i na dijelu urbanističke parcele UP238, u zoni „B“, koje čine katastarske parcele br.7501/16, 7505/10 i djelovi katastarskih parcela br.7505/9 i 7501/15 KO Ulcinj, u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br.03/2010), - indeks zauzetosti/površina prizemlja 451,10 m<sup>2</sup> (planom propisana maksimalna zauzetost – 561,46 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti/ BRGP objekta 2380,28 m<sup>2</sup> (planom propisana BRGP objekta – 2807,30 m<sup>2</sup>), spratnosti objekta Su+P+3+Pk (planom propisana P+3+Pk) 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.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK 1,**  
arh.Dren Rogova, spec.sci.

**V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE,**  
arh.Muho Uruči, dipl.ing.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva

