



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- 332/22-41/2

Ulcinj / Ulqin, 25.08.2022. god.

**SEFA H. LIRIDON**

U prilogu ovom dopisu, dostavlja Vam se rješenje br.:15-332/22-41/2 od 25.08.2022.god., na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br.1021/1 KO Kolomza, planska zona 4, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, („Sl.list CG“, br.16/2017), 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.: 15-332/22-41/2

Ulcinj / Ulqin, 25.08.2022. god.

Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj, na osnovu člana 87 i 88 stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/2022), postupajući po zahtjevu br.15-332/22-41/1 od 03.08.2022.godine od strane investitora **Sefa H. Liridon** iz Ulcinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br.1021/1 KO Kolomza, planska zona 4, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, („Sl.list CG“, br.16/2017), donosi:

### **RJEŠENJE**

Sefa H. Liridon **daje se saglasnost** na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog od strane "CILING" DOO Ulcinj, na katastarskoj parceli br.1021/1 KO Kolomza, planska zona 4, ukupne bruto građevinske površine objekta svih nadzemnih etaža BRGP= 249,40 m<sup>2</sup>, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, („Sl.list CG“, br.16/2017), sa indeksom izgrađenosti/bgp objekta 249,40 m<sup>2</sup> (planom propisana površina 250,00 m<sup>2</sup>) i spratnosti objekta P+1 (planom propisana S+P+2).

### **Obrazloženje**

Aktom br.15-332/22-41/1 od 03.08.2022. godine, Sefa H. Liridon podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br.1021/1 KO Kolomza, planska zona 4, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, („Sl.list CG“, br.16/2017).

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).

Uz idejno rješenje dostavljeno je i:

- Geodetski situacioni plan, izrađenog od strane DOO „ELIPSOID“ Ulcinj;
- Izjavu geodetske licencirane organizacije, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i
- Izjavu odgovornog inženjera arhitekture.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog od strane "CILING" DOO Ulcinj, na katastarskoj parceli br.1021/1 KO Kolomza, planska zona 4, ukupne bruto građevinske površine objekta svih nadzemnih etaža BRGP= 249,40 m<sup>2</sup>, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, („Sl.list CG“, br.16/2017), sa indeksom izgrađenosti/bgp objekta 249,40 m<sup>2</sup> (planom

propisana površina 250,00 m<sup>2</sup>) i spratnosti objekta P+1 (planom propisana S+P+2) i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/2022) 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 Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, („Sl.list CG“, br.16/2017), planska zona 4, propisane su smjernice za „oblikovanje prostora i materijalizaciju“, a između ostalog to su:

Savremena izgradnja treba da sadrži gabarite i oblikovanje koje neće narušavati cjelovitost i prostorna obilježja zone, odnosno neposredne okoline. Posebno treba kontrolisati upotrebu savremenih materijala i tehnika i detalja u procesu izvođenja fasada, vanjske stolarije ili krovnog pokrivača. Mjere zaštite u urbanističkom smislu odnose se na: - 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.

Tekstualnim dijelom planskog dokumenta propisano je:

- minimalno rastojanje slobodnostojećih stambenih objekata od granice susjedne parcele 5 m (moguće je i manje, ali uz neophodnu saglasnost susjeda);
- minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije je 3 m;
- minimalna veličina parcele za izgradnju stambenog objekta je 400 m<sup>2</sup>;

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

- Maksimalna BGP svih slobodnostojećih stambenih/pomoćnih objekata je 250 m<sup>2</sup> (ukoliko nije stambene namjene, suteran ne ulazi u obračun BGP).

Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za katastarsku parcelu br.1021/1 KO Kolomza, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- površina katastarske parcele – 900,00 m<sup>2</sup>
- maksimalna BGP objekta – 250,00 m<sup>2</sup>
- maksimalna spratnost objekta – S+P+2

Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta na katastarskoj parceli br.1021/1 KO Kolomza su:

- površina pod objektom – 113,80 m<sup>2</sup>
- ukupna BGP objekta – 249,40 m<sup>2</sup>
- spratnost objekta – P+1

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 stambenog objekta, projektovanog od strane "CILING" DOO Ulcinj, na katastarskoj parceli br.1021/1 KO Kolomza, planska zona 4, 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“, br.16/2017), sa indeksom izgrađenosti/bgp objekta 249,40 m<sup>2</sup> (planom propisana površina 250,00 m<sup>2</sup>), spratnosti objekta P+1 (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.

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

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva

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

