



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- 332/22-55/2  
Ulcinj / Ulqin, 18.10.2022. god.

## ISMET GASHI

U prilogu ovom dopisu, dostavlja Vam se rješenje br.:15-332/22-55/2 od 18.10.2022.god., na idejno rješenje kolektivno stambenog objekta „druge faze izgradnje – objekat B“, projektovanog na UP12 i UP13, zona „B“, podzone „4“, u zahvatu DUP-a „Ulcinjско polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.15/12), na katastarskim parcelama br. 30/810, 30/813, 30/809 i 30/814KO Ulcinjsko polje, Opština Ulcinj.

S poštovanjem,

**V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE,**  
arh.Muho Jruči, 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- 332/22-55/2

Ulcinj / Ulqin, 18.10.2022. god.

Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj, na osnovu člana 87 i 88 stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/2022), postupajući po zahtjevu br.15-332/22-55/1 od 16.09.2022.godine od strane investitora **Ismet Gashi** iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje kolektivno stambenog objekta „druge faze izgradnje – objekat B“, projektovanog na UP12 i UP13, zona „B“, podzone „4“, u zahvatu DUP-a „Ulcinjско polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.15/12), na katastarskim parcelama br. 30/810, 30/813, 30/809 i 30/814 KO Ulcinjsko polje, Opština Ulcinj, donosi:

### RJEŠENJE

Ismet Gashi **DAJE SE SAGLASNOST** na idejno rješenje kolektivno stambenog objekta „druge faze izgradnje – objekat B“, projektovanog od strane „SMART ENGINEERING“ d.o.o. Ulcinj, na urbanističkim parcelama UP12 i UP13, zona „B“, podzona „4“, koje formiraju katastarske parcele br. 30/810, 30/813, 30/809 i 30/814 KO Ulcinjsko polje, ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža BRGP= 2.649,06 m<sup>2</sup>, u zahvatu DUP-a "Ulcinjско polje" („Sl.list CG“, -opštinski propisi, broj 15/12), indeks zauzetosti 0,13 (planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,69 (planom propisan 1,50) i spratnosti objekta P+4 (planom propisana do P+4).

### Obrazloženje

Aktom br.15-332/22-55/1 od 16.09.2022. godine, Ismet Gashi iz Ulcinja podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje kolektivno stambenog objekta „druge faze izgradnje – objekat B“, projektovanog na UP12 i UP13, zona „B“, podzone „4“, u zahvatu DUP-a „Ulcinjско polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.15/12), na katastarskim parcelama br. 30/810, 30/813, 30/809 i 30/814 KO Ulcinjsko polje, Opština Ulcinj.

Imanovani je uz zahtjev, ovoj službi dostavio Idejno rješenje 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:

- Elaborat o parcelaciji, izrađenog od strane „EKVIDISTANCA“ d.o.o. Ulcinj;
- Izjavu geodetske licencirane organizacije, o tačnoj lokaciji planiranog objekta,
- Izjavu odgovornog inženjera arhitekture i
- Odluku o otkupu zemljišta radi dokompletiranja urbanističke parcele br.12, 13 i 14, zone „B“ sa DUP-a „Ulcinjско polje“, Opština Ulcinj, br.01-404/22-1019/2 od 12.08.2022.god.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora za idejno rješenje kolektivno stambenog objekta „druge faze izgradnje – objekat B“, projektovanog od strane „SMART ENGINEERING“ d.o.o. Ulcinj, na urbanističkim parcelama UP12 i UP13, zona „B“, podzona „4“, koje formiraju katastarske parcele br. 30/810, 30/813, 30/809 i 30/814 KO Ulcinjsko polje, ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža BRGP= 2.649,06 m<sup>2</sup>, u zahvatu DUP-a "Ulcinjско polje" („Sl.list CG“, -opštinski propisi, broj 15/12), indeks zauzetosti 0,13 (planom propisan 0,30), indeks

izgrađenosti 0,69 (planom propisan 1,50) i spratnosti objekta P+4 (planom propisana do P+4) 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 objekata-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.

Planksim dokumentom definisana je visina objekta kroz datu maksimalnu spratnost objekta (do P+4) za namjenu površina MN-mješovita namjena. Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu.

Gradnja podrumskih etaža je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničena brojem. Ukoliko podrumske etaže objekta služe za obezbjeđenje posebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar urbanističke parcele i kao takve rasterećuju jave površine istih sadržaja njihove se površine ne računaju u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

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).

• Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za urbanističke parcele UP12 i UP13, zona „B“, podzona „4“, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- indeks zauzetosti - 0,30
- indeks izgradjenosti - 1,50
- maksimalna spratnost objekta – do P+4
- maksimalna površina prizemlja 1.001.70 m<sup>2</sup>
- maksimalna BGP – 5,008.50 m<sup>2</sup>

Prvom fazom izgradnje-objekat C, na urbanističkim parcelama UP12 i UP13, zona „B“, podzona „4“, ostvareni su sljedeći urbanistički parametri: •indeks zauzetosti - 0,13; •indeks izgradjenosti - 0,69; •spratnost objekta – Po+P+4; •površina prizemlja 460.95 m<sup>2</sup> i • BGP objekta – 2.332,50 m<sup>2</sup>.

• Ostvareni urbanistički parametri „druge faze izgradnje – objekat B“ na urbanističkim parcelama UP12 i UP13, zona „B“, podzona „4“ su:

- indeks zauzetosti - 0,13
- indeks izgradjenosti - 0,69
- spratnost objekta – P+4
- površina prizemlja 534.90 m<sup>2</sup>
- BGP objekta – 2.649,06 m<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 kolektivno stambenog objekta „druge faze izgradnje – objekat B“, projektovanog od strane “SMART ENGINEERING” d.o.o. Ulcinj, na urbanističkim parcelama UP12 i UP13, zona „B“, podzona „4“, koje formiraju katastarske parcele br. 30/810, 30/813, 30/809 i 30/814 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 “Ulcinjansko polje” („Sl.list CG“, -opštinski propisi, broj 15/12), - sa indeksom zauzetosti 0,13 (planom propisan 0,30), indeksom izgrađenosti 0,69 (planom propisan 1,50), spratnosti objekta P+4 (planom propisana P+4) 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.

