

CRNA GORA  
MALI I ZI  
**OPŠTINA ULCINJ**  
**KOMUNA E ULQINIT**  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
ARKITEKTI KRYESOR I QYTETIT  
Broj/Nr: 15-72/19-2  
Ulcinj/Ulqin, 01.11.2019.god.



Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87, 88 i 236 Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18 i 63/18) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) rješavajući po zahtjevu br.15-72/19-1 od 15.10.2019 godine od strane punomoćnika Alban Mehmtija za investitore – **D.O.O. PREMIUM BAU**“, **Mavrić R. Mirsada i Abazi R. Syrrije iz Ulcinja**, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje hotela sa pet zvjezdica, stambenog objekta i stambeno-poslovog objekta, spratnosti Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata), projektovanih na urbanističkim parcelama UP11, UP12, UP13, UP14, UP15, UP22, UP23, UP24, UP25 i UP26, zone „B“, podzone „7“, u zahvatu DUP-a „Ulcinjско polje“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 15/12 od 15.05.2012.god.), na katastarskim parcelama br. 30/498, 30/499, 30/500, 30/501, 30/502, 30/503, 30/504, 30/506, 30/507 i 30/509 KO Ulcinjsko polje, Opština Ulcinj, donosi:

### RJEŠENJE

D.O.O. PREMIUM BAU“, Mavrić R. Mirsadu i Abazi R. Syrriji iz Ulcinja **daje se saglasnost** na idejno rješenje hotela sa pet zvjezdica, stambenog objekta i stambeno-poslovog objekta, spratnosti Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata), projektovanih na urbanističkim parcelama UP11, UP12, UP13, UP14, UP15, UP22, UP23, UP24, UP25 i UP26, zone „B“, podzone „7“, u zahvatu DUP-a „Ulcinjско polje“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 15/12 od 15.05.2012.god.), na katastarskim parcelama br. 30/498, 30/499, 30/500, 30/501, 30/502, 30/503, 30/504, 30/506, 30/507 i 30/509 KO Ulcinjsko polje.

### Obrazloženje

Aktom broj:15-72/19-1 od 15.10.2019 godine, punomoćnik Alban Mehmti za investitore D.O.O. PREMIUM BAU“, Mavrić R. Mirsad i Abazi R. Syrrija, podnio je glavnom gradskom arhitekti zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje hotela sa pet zvjezdica, stambenog objekta i stambeno-poslovog objekta, spratnosti Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata), projektovanih na urbanističkim parcelama UP11, UP12, UP13, UP14, UP15, UP22, UP23, UP24, UP25 i UP26, zone „B“, podzone „7“, u zahvatu DUP-a „Ulcinjско polje“, na katastarskim parcelama br. 30/498, 30/499, 30/500, 30/501, 30/502, 30/503, 30/504, 30/506, 30/507 i 30/509 KO Ulcinjsko polje.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev D.O.O. PREMIUM BAU“, Mavrić R. Mirsada i Abazi R. Syrrije za idejno rješenje hotela sa pet zvjezdica, stambenog objekta i stambeno-poslovog objekta, spratnosti Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata), projektovanih na urbanističkim parcelama UP11, UP12, UP13, UP14, UP15, UP22, UP23, UP24, UP25 i UP26, zone „B“, podzone „7“, u zahvatu DUP-a „Ulcinjско polje“, na katastarskim parcelama br. 30/498, 30/499, 30/500, 30/501, 30/502, 30/503, 30/504, 30/506, 30/507 i 30/509 KO Ulcinjsko polje i odlučio kao u dispozitu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1.Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta-član 215.Zakona.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta u okviru DUP-a „Ulcinjско polje“, opština Ulcinj („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 15/12) utvrđeno je da prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistia 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. U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savlađivanje svih visinskih prepreka. Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije. 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. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije, a ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.

U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz gradnju objekata sljedeće bitne elemente: maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.; aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.; u odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede energije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.

Na osnovu uvida u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u zahvatu DUP-a „Ulcinjско polje“, opština Ulcinj („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 15/12).

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 (Sl.list CG, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti D.O.O. PREMIUM BAU“, Mavrić R. Mirsadu i Abazi R. Syriji, na idejno rješenje hotela sa pet zvjezdica, stambenog objekta i stambeno-poslovog objekta, spratnosti Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata), projektovanih na urbanističkim parcelama UP11, UP12, UP13, UP14, UP15, UP22, UP23, UP24, UP25 i UP26, zone „B“, podzone „7“, u zahvatu DUP-a „Ulcinjско polje“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 15/12 od 15.05.2012.god.), na katastarskim parcelama br. 30/498, 30/499, 30/500, 30/501, 30/502, 30/503, 30/504, 30/506, 30/507 i 30/509 KO Ulcinjско polje, Opština Ulcinj, odnosno na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

**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 II**  
arh.Dren Rogova, spec.sci.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Glavnom državnom arhitekti
- U spise predmeta
- Arhiva

**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**  
arh. Aleksandar Đabović, dipl.ing.

