

CRNA GORA
MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT



Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitektit kryesor të qytetit
Broj/Nr: 15-332/21-29/4
Ulcinj/Ulqin, 19.07.2021.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.15-332/21-29/1 od 30.06.2021. godine i dopune zahtjeva br.15-332/21-29/3 od 15.07.2021. godine od strane investitora „**MCM - RENTAL SERVICE**“ DOO Ulcinj, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli UP231, u zoni „A“, koju čini dio katastarske parcele br.5521/1 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 03/10), Opština Ulcinj, donosi:

RJEŠENJE

„MCM - RENTAL SERVICE“ DOO Ulcinj **daje se saglasnost** na idejno rješenje poslovnog objekta“, projektovanog od strane „V&B STUDIO DESIGN“ DOO Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP231, u zoni „A“, koju čini dio katastarske parcele br.5521/1 KO Ulcinj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=1175,40 m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 03/10), spratnosti objekta Po+P+3 (planom propisana Su+P+3).

Obrazloženje

Aktom br. 15-332/21-29/1 od 30.06.2021. godine i dopunom zahtjeva br.15-332/21-29/3 od 15.07.2021. godine, „MCM - RENTAL SERVICE“ DOO Ulcinj, podio je službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta“, na urbanističkoj parceli UP231, u zoni „A“, koju čini dio katastarske parcele br.5521/1 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 03/10), Opština Ulcinj.

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). Na obavještenje o rezultatima ispitnog postupka Službe glavnog gradskog arhitekta br.15-332/21-29/2 od 06.07.2021.godine investitor je izvršio dopunu idejnog rješenja.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora za idejno rješenje poslovnog objekta, projektovanog od strane „V&B STUDIO DESIGN“ DOO Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP111, u zoni „A“, koju čini dio katastarske parcele

br.5521/1 KO Ulcinj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=1175,40 m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad" za lokalitet „Totoši" („Sl.list CG", opštinski propisi, broj 03/10), spratnosti objekta Po+P+3 (planom propisana Su+P+3) 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 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 m² 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 ID DUP-a „Ulcinj-grad" za lokalitet „Totoši" („Sl.list CG", opštinski propisi, broj 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 može biti ravan, 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.

Horizontalni gabariti novog objekta dati su kroz grafički prilog, dok je građevinska linija postavljena prema glavnoj saobraćajnici.

Za predmetnu urbanističku parcelu, prema urbanističko tehničkim uslovima br.05-332/21-252/7 od 23.06.2021.godine, izdati od strane Sekretarijata za prostorno

planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, a koji su priloženi kao sastavni dio idejnog rješenja, maksimalna površina prizemlja je 295,65 m² i maksimalna bruto građevinska površina objekta je 1.478,25 m².

Planom je definisana visina objekta kroz datu maksimalnu spratnost objekta (Su+P+3).

Ostvareni urbanistički parametri objekta u odnosu na planom propisane:

- ostvarena površina prizemlja 294,00 m² - planom propisana 295,65 m²;
- ostvarena BGRP objekta 1.175,40 m² - planom propisana 1.478,25 m².
- ostvarena spratnost objekta Po+P+3 - (planom propisana Su+P+3).

Parkiranje vozila je riješeno u podrumskoj etaži čija ostvarena bruto građevinska površina iznosi 293,80 m².

Planskim dokumentom je propisano da u slučaju projektovanja podrumске/suterenske etaže za potrebe parkiranja vozila, ista se ne obračunava u bruto površinu objekta.

- ostvarena BGRP objekta sa podrumskom etažom 1.469,20 m².

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 poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli UP231, u zoni "A", koju čini dio katastarske parcele br.5521/1 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, broj 08/12), Opština Ulcinj – spratnost objekta Po+P+3 - (planom propisana Su+P+3) 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.

V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE,
arch.Dren Rogova,spec.sci.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva