



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.15-332/21-25/1 od 03.06.2021. godine od strane **Viktor Miculi** za investitora **„MICULI CONSTRUCTION“ DOO Ulcinj**, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta – „objekat A“ i „objekat B“, na urbanističkoj parceli UP111, koju čini katastarska parcela br.1927/1 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Meterizi 2“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 08/12), Opština Ulcinj, donosi:

RJEŠENJE

„MICULI CONSTRUCTION“ DOO Ulcinj **daje se saglasnost** na idejno rješenje stambenog objekta – „objekat A“ i „objekat B“, projektovanog od strane „PRO ARCH“ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP111, koju čini katastarska parcela br.1927/1 KO Ulcinj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=633,65m² (717,60m²), u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Meterizi 2“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 08/12), sa indeksom izgrađenosti 1,19 (planom propisan 1,20), indeksom zauzetosti 0,37 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta (S)+P+2 (planom propisana P+1+Pk).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/21-25/1 od 03.06.2021. godine, Viktor Miculi za investitora „MICULI CONSTRUCTION“ DOO Ulcinj, podio je službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta – „objekat A“ i „objekat B“, na urbanističkoj parceli UP111, koju čini katastarska parcela br.1927/1 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Meterizi 2“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 08/12), 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).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora za idejno rješenje stambenog objekta – „objekat A“ i „objekat B“, projektovanog od strane „PRO ARCH“ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP111, koju čini katastarska parcela br.1927/1 KO Ulcinj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=633,65m² (717,60m²), u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Meterizi 2“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 08/12), sa indeksom izgrađenosti 1,19 (planom propisan 1,20), indeksom zauzetosti 0,37 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta (S)+P+2 (planom propisana P+1+Pk) 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 objekta-član 215.Zakona.

Uvidom u ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Meterizi 2“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj o8/12), pod tačkom 5.8. propisane su smjernice za oblikovanje prostora i materijalizaciju, a između ostalog to su:

Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje. Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura. Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja. Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine. Planom su definisane nadzemne etaže objekata, a ako to uslovi terena zahtijevaju u objektima je dozvoljeno planirati jednu ili više suterenskih etaža. U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteren – prizemlje - sprat).U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija. Daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa. Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu, ispuste predvidjeti do 1.2 m van građevinske linije objekta.

Planom je definisana visina objekta kroz datu maksimalnu spratnost objekta. Grafički prikaz maksimalne spratnosti je P+1+Pk. Ostavlja se mogućnost investitora da ukoliko se odluči, umjesto predviđenog potkrovlja izgradi sprat. Ovo posebno iz razloga što specifičnost klimatskih i vizuelnih karakteristika primorskog grada Ulcinja daje takvu mogućnost.

Definisana je građevinska linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi, uz zadati maksimalni indeks zauzetosti. Grafičkim dijelom plana određena je građevinska linija prema ulici i opisana je koordinatnim tačkama.

Tekstualnim dijelom plana definisana je minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele - 2.om. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.

Predloženim idejnim rješenjem, parkiranje vozila je riješeno kao površinsko parkiranje u neposrednoj blizini parcele, a stepenicama, odnosno pješečkim stazama je omogućen prilaz parceli. Planskim dokumentom je dato da - parcelama kojima je zbog konfiguracije terena

moguće obezbijediti jedino pješački prilaz (stepenicama), parkiranje je organizovano kao površinsko parkiranje u neposrednoj blizini parcele, a stepenicama, odnosno pješačkim stazama je omogućen prilaz parceli.

- Urbanistički parametri dati za urbanističku parcelu UP111 su:
 - Indeks izgrađenosti - 1,20
 - Indeks zauzetosti - 0,40
 - Spratnost objekta P+1+Pk
 - Ukupna BRGP objekta - 635,00m².

• Predloženim idejnim rješenjem, na urbanističkoj parceli UP111, izrađeni su „objekat A“ i „objekat B“ sa ostvarenim urbanističkim parametrima:

- Indeks izgrađenosti - 1,19 (objekat A i objekat B)
- Indeks zauzetosti - 0,37 (objekat A i objekat B)
- Spratnost „objekta A“ - S+P+2
- Spratnost „objekta B“ - P+2

Ukupna BRGP „objekta A“ i „objekta B“ - 633,65m².

Ukupna BRGP „objekta A“ i „objekta B“ sa tehničkim prostorijama -717,60m².

U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina tehničkih prostorija.

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 stambenog objekta – „objekat A“ i „objekat B“, na urbanističkoj parceli UP111, koju čini katastarska parcela br.1927/1 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 „Meterizi 2“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 08/12), Opština Ulcinj – sa indeksom izgrađenosti 1,19 (planom propisan 1,20), indeksom zauzetosti 0.37 (planom propisan 0,40), spratnost objekta (S)+P+2 (planom propisana P+1+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.

V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE,

Dr. Dren Rogova, spec.sci.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva