

CRNA GORA
MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT



Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitektit kryesor të qytetit
Broj/Nr: 15-332/21-18/2
Ulcinj/Ulqin, 28.04.2021.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.15-332/21-18/1 od 19.04.2021. godine od strane investitora **Asim H. Buzuku** iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja, na dijelu urbanističke parcele br.105-107, koju čine katastarske parcele br.3461/10, 3461/11 i djelovi katastarskih parcela br.3461/13, 3618/10, 3454/2 i 3454/3 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Pinješ 1“ u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.08/12), donosi:

RJEŠENJE

Asim H. Buzuku iz Ulcinja **daje se saglasnost** na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja, projektovanog od strane „V&B STUDIO DESIGN“ D.O.O. Ulcinj, na dijelu urbanističke parcele br.105-107, koju čine katastarske parcele br.3461/10, 3461/11 i djelovi katastarskih parcela br.3461/13, 3618/10, 3454/2 i 3454/3 KO Ulcinj, bruto građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=2.474,10m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Pinješ 1“ u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.08/12), sa indeksom izgrađenosti 1,43 (planom propisan 1,60), indeksom zauzetosti 0,35 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta Po+S+P+3 (podrum, spratni, prizemlje i tri sprata).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/21-18/1 od 19.04.2021 godine, Asim H. Buzuku, podnio je službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja, na dijelu urbanističke parcele br.105-107, koju čine katastarske parcele br.3461/10, 3461/11 i djelovi katastarskih parcela br.3461/13, 3618/10, 3454/2 i 3454/3 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Pinješ 1“ u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.08/12).

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 objekta kolektivnog stanovanja, projektovanog od strane „V&B STUDIO DESIGN“ D.O.O. Ulcinj, na dijelu urbanističke parcele br.105-107, koju čine katastarske parcele br.3461/10, 3461/11 i djelovi katastarskih parcela br.3461/13, 3618/10, 3454/2 i 3454/3 KO Ulcinj, bruto građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=2.474,10m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Pinješ 1“ u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.08/12), sa indeksom izgrađenosti

1,43 (planom propisan 1,60), indeksom zauzetosti 0,35 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta Po+S+P+3 (podrum, suteran, prizemlje i tri sprata) 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 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 „Pinješ 1“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.08/12), pod tačkom 5.3 propisane su smjernice za Oblikovanje prostora i materijalizacija a između ostalog to su:

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojecom arhitekturom i kulturnim nasleđem, sa mogućnošću primenjivanja i ravnih krovova. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Planom je definisana visina objekta kroz datu maksimalnu spratnost objekta (P+2+Pk).

Građevinska linija definisana je grafički i numerički. Planskim dokumentom građevinska linija definisana je kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.

Takođe je definisano da: U slučaju projektovanja ravnog krova daje se mogućnost da se umjesto potkrovnog etaže predvidi sprat. Daje se mogućnost izgradnje suterana u zavisnosti od konfiguracije terena.

Horizontalni gabarit i indeks zauzetosti su dati tabelarno.

Indeksom izgrađenosti planom propisan 1,60;

Indeksom zauzetosti planom propisan 0,40;

Kod novih objekata, dozvoljeno je projektovati konzolne ispuste-erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m.

Ostvareni urbanistički parametri objekta:

- Indeks izgrađenosti - 1,43
- Indeks zauzetosti - 0,35
- Spratnost objekta Po+S+P+3.

Etaže podruma i suterena su namjenjeni za garažiranje vozila i ukupna BRGP ovih etaža je 981.30m².

Ukupna BRGP etaže prizemlja i tri sprata je 1.492,80m².

Ukupna BRGP svih nadzemnih i podzemnih je 2.474,10m².

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 objekta kolektivnog stanovanja, na dijelu urbanističke parcele br.105-107, koju čine katastarske parcele br.3461/10, 3461/11 i djelovi katastarskih parcela br.3461/13, 3618/10, 3454/2 i 3454/3 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 „Pinješ 1“ u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.08/12), Opština Ulcinj, 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.

- Ovim rješenjem prestaje da važi rješenje br.15-128/20-1 od 28.12.2020.god.

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,
arh.Dren Rogova, spec.sci.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva

