

CRNA GORA
MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT



Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitektit kryesor të qytetit
Broj/Nr: 15-332/21-17/2
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.15-332/21-17/1 od 16.04.2021. godine od strane investitora **Ficić Hajro Jakup** iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli br.275, u zoni „B“, koju čine djelovi katastarskih parcela br.5591/3 i 5591/7 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.03/10), Opština Ulcinj, donosi:

RJEŠENJE

Ficić Hajro Jakupu iz Ulcinja **daje se saglasnost** na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli br.275, u zoni „B“, koju čine djelovi katastarskih parcela br.5591/3 i 5591/7 KO Ulcinj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=1.340,57m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.03/10), spratnosti objekta P+4 (prizemlje i četiri sprata).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/21-17/1 od 16.04.2021 godine, Ficić Hajro Jakup, podnio je službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli br.275, u zoni „B“, koju čine djelovi katastarskih parcela br.5591/3 i 5591/7 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.03/10), spratnosti objekta P+4 (prizemlje i četiri sprata).

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 na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli br.275, u zoni „B“, koju čine djelovi katastarskih parcela br.5591/3 i 5591/7 KO Ulcinj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=1.340,57m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.03/10), spratnosti objekta P+4 (prizemlje i četiri 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 objekta-član 215.Zakona.

Uvidom u ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.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.

U grafičkom prilogu određeno je rušenje postojećih objekata na urbanističkoj parceli i izgranja novog objekta. Planskim dokumentom nisu dati indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti.

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.05-605/6-19 od 01.07.2019.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 275,00m² i maksimalna bruto građevinska površina objekta je 1.375,00m². Planom je definisana visina objekta kroz datu maksimalnu spratnost objekta (P+4).

Ostvareni urbanistički parametri objekta u odnosu na planom zadate:

- ostvarena površina prizemlja 246,15m² - planom zadata BGRP prizemlja 275,00m²
- ostvarena bruto građevinska površina objekta 1.340,57m² - planom zadata maksimalna BGRP objekta 1.375,00m².

Kako bi se zadovoljio broj neophodnih parking mjesta prema broju stambenih jedinica i zaposlenih u poslovnom dijelu objekta, dio parking mjesta je riješen u okviru parcele dok je dio parking mjesta riješen uz saobraćanicu.

Planom je dato da: za objekte kolektivnog stanovanja i stambeno-poslovne objekte, u slučajevima kada planirani parking uz saobraćajnicu ne zadovoljava potreban broj prema broju stambenih jedinica i zaposlenih u poslovnom dijelu objekta, nedostajući broj potrebno obezbjediti u okviru parcele, ili u parking garažama u podrumskim etažama objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.03/10).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari služba glavnog gradskog arhitekta je našala da je predloženo idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli br.275, u zoni “B”, koju čine djelovi katastarskih parcela br.5591/3 i 5591/7 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“ u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.03/10), 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.

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