



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit

Br./ Nr.: 15- 332/21-35/3

Ulcinj / Ulqin, 12.10.2021.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.15-332/21-35/1 od 21.09.2021.godine i dopune zahtjeva br.15-332/21-35/2 od 08.10.2021.godine od strane investitora „**CILING**“ D.O.O. Ulcinj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na urbanističkim parcelama br.133 i 278, zona „B“, u zahvatu ID DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet „Totoši“, u Ulcinju („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 03/10), na dijelovima katastarskih parcela br.5592/1, 5593/1, 5593/2, 5598/2, 5582/2, 5582/3 i 7502/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, donosi:

RJEŠENJE

„**CILING**“ D.O.O. Ulcinj **daje se saglasnost** na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „**CILING**“ D.O.O. Ulcinj - arh.Xhenita Abazovic dip.ing, na urbanističkim parcelama br.133 i 278, zona „B“, koje čine djelovi katastarskih parcela br.5592/1, 5593/1, 5593/2, 5598/2, 5582/2, 5582/3 i 7502/2 KO Ulcinj, bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža BRGP=1.990,00m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad" za lokalitet „Totoši“, u Ulcinju („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 03/10), indeks zauzetosti/površina prizemlja 497,50m² (planom propisana maksimalna zauzetost – 497,50m²), indeks izgrađenosti/ BRGP objekta 1.990,00m² (planom propisana BRGP objekta – 1.990,00m²) spratnosti objekta Po+P+3 (planom propisana P+2+Pk).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/21-35/1 od 21.09.2021.godine i dopunom zahtjeva br.15-332/21-35/2 od 08.10.2021.godine, „**CILING**“ D.O.O. Ulcinj podijelo je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkim parcelama br.133 i 278, zona „B“, koje čine djelovi katastarskih parcela br.5592/1, 5593/1, 5593/2, 5598/2, 5582/2, 5582/3 i 7502/2 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad" za lokalitet „Totoši“, u Ulcinju („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).

Uz idejno rješenje dostavljen je i:

- Elaborat o uklanjanju objekta na katastarskoj parceli br.5592 KO Ulcinj;
- Elaborat o parcelaciji sa identifikacijom katastarskih parcela koje formiraju urbanističke parcele br.133 i 278, zona „B“;
- Ugovor o zajedničkoj izgradnji i
- Odluka o otkupu zemljišta radi dokompletiranja urbanističkih parcela br.133 i 217, zona „B“ u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad" za lokalitet „Totoši“, u Ulcinju („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 03/10).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora za idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „CILING“ D.O.O. Ulcinj - arh.Xhenita Abazovic dip.ing, na urbanističkim parcelama br.133 i 278, zona „B“, koje čine djelovi katastarskih parcela br.5592/1, 5593/1, 5593/2, 5598/2, 5582/2, 5582/3 i 7502/2 KO Ulcinj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=1.990,00m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Totoši“, u Ulcinju („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 03/10), indeks zauzetosti/površina prizemlja 497,50m² (planom propisana maksimalna zauzetost – 497,50m²), indeks izgrađenosti/ BRGP objekta 1.990,00m² (planom propisana BRGP objekta – 1.990,00m²) spratnosti objekta Po+P+3 (planom propisana P+2+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 „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 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.

Kroz grafički dio planskog dokumenta-karta br.5 postojeće stanje, na urbanističkoj parceli br.133 prikazan je postojeći objekat spratnosti P, koji je predloženim idejnim rješenjem predviđen za uklanjanje, usled čega je uz idejno rješenje predat i elaborat o uklanjanju objekta na katastarskoj parceli br.5592 KO Ulcinj.

Planskim dokumentom za UP133 i 278, zona „B“, nisu dati indeks izgrađenosti/zauzetosti, već je data maksimalna površina prizemlja i bruto građevinska površina objekta uz propisanu maksimalnu spratnost objekta.

Takođe, grafičkim dijelom planskog dokumenta za predmetne urbansitičke parcele ucrtana je građevinska linija samo prema glavnoj saobraćajnici, kao granica do koje se može graditi objekat.

Planskim dokumentom je dato da u svim slučajevima gde uslovi terena to omogućuju, dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih etaža (čija površina nije ušla u proračun), prvenstveno za izgradnju parking garaža za potrebe objekta na parceli.

Urbanističko tehničkim uslovima br.05-517/6-19 od 17.06.2019.godine i dopunom urbanističko tehničkih uslova br.05-517/8-19 od 01.07.2019.godine, izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, spojene su urbanističke parcele br.133 i 278, zona „B“, za izgradnju jednog objekta.

- Zadati urbanistički parametri za urbanističke parcele UP133 i 278, zona „B“ su:
- maksimalna zauzetost pod objektom - 497,50 m²
- maksimalna izgrađenost – 1.990,00 m²
- maksimalna spratnost objekta - P+2+Pk

- Ostvareni urbanistički parametri na urbanističkim parcelama UP133 i 278, zona „B“:
- bruto građevinska površina prizemlja - 497,50 m²
- bruto građevinska površina objekta – 1.990,00 m²
- spratnost objekta - P+3

Predloženim idejnim rješenjem projektovana je i podrumaska etaža za garažiranje vozila, čija se površina ne obračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu objekta.

- bruto površina podruma – 305,30 m².

Pri obrazloženju ovog rješenja Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz prethodno izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka - član 111 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 stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „CILING“ D.O.O. Ulcinj - arh.Xhenita Abazovic dip.ing, na urbanističkim parcelama br.133 i 278, zona „B“, koje čine djelovi katastarskih parcela br.5592/1, 5593/1, 5593/2, 5598/2, 5582/2, 5582/3 i 7502/2 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, broj 03/10), Opština Ulcinj – sa indeksom zauzetosti/površinom prizemlja 497,50m² (planom propisana maksimalna zauzetost – 497,50m²), indeksom izgrađenosti/ BRGP objekta 1.990,00m² (planom propisana BRGP objekta – 1.990,00m²) spratnosti objekta P+3 (planom propisana P+2+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,
arh. Dren Rogova, spec. sci.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva