



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit

Br./ Nr.: 15- 332/21-33/3

Ulcinj / Ulqin, 11.10.2021. 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.15-332/21-33/1 od 06.09.2021. godine od strane investitora **D.O.O. ARDI COMPANY - Ulcinj**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-turističkog objekta, projektovanog na urbanističkim parcelama UP5 i UP45, zona „B“, u zahvatu ID DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet „Liman 1“, opština Ulcinj („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 22/16), na katastarskim parcelama br.2268/1, 2268/2 i 2268/3 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, donosi:

RJEŠENJE

D.O.O. ARDI COMPANY - Ulcinj **daje se saglasnost** na idejno rješenje stambeno-turističkog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „ITALDESIGN“ Ulcinj, na urbanističkim parcelama UP5 i UP45, zona „B“, koje čine katastarske parcele br.2268/1, 2268/2 i 2268/3 KO Ulcinj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=1.268,37 m², u zahvatu ID DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet „Liman 1“, opština Ulcinj („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 22/16), indeks zauzetosti 0,46 (planom propisan 0,48), indeks izgrađenosti 1,36 (planom propisan 1,45) i spratnosti objekta Po+Su+P+2/Pk (planom propisana P+2+Pk/P+1+Pk).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/21-33/1 od 06.09.2021. godine, D.O.O. ARDI COMPANY - Ulcinj podnijelo je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje/izmjenu saglasnosti na idejno rješenje stambeno-turističkog objekta, projektovanog na urbanističkim parcelama UP5 i UP45, zona „B“, koje čine katastarske parcele br.2268/1, 2268/2 i 2268/3 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet „Liman 1“, opština Ulcinj („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 22/16), 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 stambeno-turističkog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „ITALDESIGN“ Ulcinj, na urbanističkim parcelama UP5 i UP45, zona „B“, koje čine katastarske parcele br. 2268/1, 2268/2 i 2268/3 KO Ulcinj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=1.268,37 m², u zahvatu ID DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet „Liman 1“, opština Ulcinj („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 22/16), indeks zauzetosti 0,46 (planom propisan 0,48), indeks izgrađenosti 1,36 (planom propisan 1,45) i spratnosti objekta Po+Su+P+2/Pk (planom propisana P+2+Pk/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 „Liman 1“, opština Ulcinj („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 22/16), pod tačkom 4.3. propisane su smjernice za oblikovanje prostora, a između ostalog to su:

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa preporukama iz programa o prostornim oblicima i primjereno tradicionalnoj urbanoj matrici i materijalima koji baziraju na tradicionalnom načinu gradnje. Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta u kontekstu naslijeđenog prostora. Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se pritom uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata i odražavaju karakter planiranih sadržaja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitim obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Planskim dokumentom definisana je visina objekta kroz datu maksimalnu spratnost objekta ($P+1+Pk/P+2+Pk$). Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu.

U grafičkim priložima je definisan horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekta. Definisana je građevinska linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi, uz zadati maksimalni indeks zauzetosti.

Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do 1,00m do susjedne parcele.

Na urbanističkoj parceli br.5-UP5 nalazi se postojeći objekat spratnosti P+1, koji je predloženim idejnim rješenjem predviđen za uklanjanje radi izgradnje novog objekta.

Predloženim idejnim rješenjem spojene su dvije urbanističke parcele UP5 i UP45 i projektovan je jedan stambeno-turistički objekat koristeći ukupne parametre zadate za gore navedene urbanističke parcele.

Spratnost objekta prema idejnom rješenju je $P_0+Su+P+2/Pk$. Etaže podruma i suterena su predviđene za garažiranje vozila i tehničke prostorije, te se prema urbansitičko-tehničkim uslovima br.05-21/7-18 od 30.01.2018.god., izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, njihove površine ne obračunavaju u ukupnu BGP objekta.

- Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za urbanističke parcele UP5 i UP45, zona „B“, zadati su sljedeći urbanistički parametri:
- maksimalni indeks zauzetosti - 0,48

- maksimalni indeks izgradjenosti - 1,45
- maksimalna spratnost objekta - P+1+Pk/P+2+Pk
- maksimalna površina prizemlja (189,00+250,00) = 439,00 m²
- maksimalna BGP – (472,00+903,00) = 1.375,00 m²

• Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta na urbanističkim parcelama UP5 i UP45, zona „B“:

- indeks zauzetosti - 0,46
- indeks izgradjenosti - 1,36
- spratnost objekta – Po+Su+P+2/Pk
- površina prizemlja 432,68 m²
- BGP objekta – 1.268,37 m²

• Ukupna bruto građevinska površina podrumске i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje vozila i tehničke prostorije iznosi - 995,37 m²

- podrumска etaža - 507,56 m²
- suterenska etaže - 487,81 m²

• Ukupna BGP objekta sa svim podzemnim i nadzemnim etažama iznosi – 2.263,74m².

Pri obrazloženju ovog rješenja glavni gradski 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-turističkog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „ITALDESIGN“ Ulcinj, na urbanističkim parcelama UP5 i UP45, zona „B“, koje čine katastarske parcele br.2268/1, 2268/2 i 2268/3 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 „Liman 1“, opština Ulcinj („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 22/16), - sa indeksom zauzetosti 0,46 (planom propisan 0,48), indeksom izgrađenosti 1,36 (planom propisan 1,45), spratnosti objekta Po+Su+P+2/Pk (planom propisana P+2+Pk/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.

• Ovim rješenje prestaje da važi rješenje o davanju saglasnosti br.15-109/19-1 od 06.12.2019.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.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva

