



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit

Br./ Nr.: 15- 332/21-32/2

Ulcinj / Ulqin, 25.08.2021. 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.15-332/21-32/1 od 24.08.2021. godine od strane investitora **Opštine Ulcinj**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta višeeetažne garaže, spratnosti S+P+3, projektovanog na urbanističkoj parceli UP3, u zahvatu ID DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet „Meraja 1“, u Ulcinju („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 14/12), na katastarskoj parceli br.1325/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, donosi:

RJEŠENJE


Opštini Ulcinj **daje se saglasnost** na idejno rješenje objekta višeeetažne garaže, projektovanog od strane "ARHITEKTURA AUREA" D.O.O. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP3, koju čini katastarska parcela br.1325/2 KO Ulcinj, bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža BRGP=2.838,14m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad" za lokalitet „Meraja 1“, u Ulcinju („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 14/12), indeks zauzetosti/površina prizemlja 726,09m² (planom propisana maksimalna zauzetost – 747,00m²), indeks izgrađenosti/ BRGP objekta 2.838,14m² (planom propisana BRGP objekta – 2.990,00m²) spratnosti objekta S+P+3 (planom propisana P+3).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/21-32/1 od 24.08.2021. godine, Opština Ulcinj podijela je službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta višeeetažne garaže, na urbanističkoj parceli UP3, koju čini katastarska parcela br.1325/2 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad" za lokalitet „Meraja 1“, u Ulcinju („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 14/12), 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 objekta višeeetažne garaže, projektovanog od strane "ARHITEKTURA AUREA" D.O.O. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP3, koju čini katastarska parcela br.1325/2 KO Ulcinj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=2.838,14m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad" za lokalitet „Meraja 1“, u Ulcinju („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 14/12), indeks zauzetosti/površina prizemlja 726,09m² (planom propisana maksimalna zauzetost – 747,00m²), indeks izgrađenosti/ BRGP objekta 2.838,14m² (planom propisana BRGP objekta – 2.990,00m²)



spratnosti objekta S+P+3 (planom propisana P+3) 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: - smjericama 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 smjericama 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 „Meraja 1“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.14/12), poglavljem 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. Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu, ispuste predvidjeti do 1.2 m van građevinske linije objekta.

Kroz grafički dio planskog dokumenta za postojeće stanje, na predmetnoj urbanističkoj nalaze se šest poslovnih montažnih objekata i prikazani su kao objekti koji se ruše. Planskim dokumentom za UP₃, nisu dati indeks izgrađenosti/zauzetosti, već je data maksimalna površina prizemlja i bruto građevinska površina objekta uz propisanu maksimalnu spratnost objekta.

Građevinske linije objekata na urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovinu saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Karakteristične prelomne tačke ovih građevinskih linija date su u grafičkom prilogu sa spiskom koordinata. Ove građevinske linije su građevinske linije na zemlji.

Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena. Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je

minimum 2,0 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost suseda.

- Urbanistički parametri zadati za urbanističku parcelu UP3 su:
maksimalna površina prizemlja - 747,00m²
maksimalna bruto građevinska površina – 2.990,00m²
maksimalna spratnost objekta - P+3
- Ostvareni urbanistički parametri na urbanističkoj parceli UP3:
Ostvarena bruto građevinska površina prizemlja - 726,09m²
Ostvarena bruto građevinska površina objekta - 2.838,14m²
Ostvarena spratnost objekta – S+P+3

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 višeetažne garaže, projektovanog od strane "ARHITEKTURA AUREA" D.O.O. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP3, koju čini katastarska parcela br.1325/2 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 „Meraja 1", u Ulcinju („Sl.list CG", opštinski propisi, broj 14/12), Opština Ulcinj – sa indeksom zauzetosti/površina prizemlja - 726,09m² (planom propisana maksimalna zauzetost – 747,00m²), indeks izgrađenosti/ BRGP objekta - 2.838,14m² (planom propisana BRGP objekta – 2.990,00m²) spratnosti objekta S+P+3 (planom propisana P+3) 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,
arn.Đren Rogova, spec.sci.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva