



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

**Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit**

Br./ Nr.: 15- 332/21-13/4

Ulcinj / Ulqin, 23.08.2021. 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.15-332/21-13/3 od 10.08.2021. godine od strane investitora **Išmaku Sabahete** iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, spratnosti P+1 (prizemlje i jedan sprat) projektovanog urbanističkoj parceli 134, zona „C“, u zahvatu ID DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet „Totoši“, u Ulcinju („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 03/10), na dijelu katastarske parcele br.5676 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, donosi:

RJEŠENJE

Išmaku Sabahete **daje se saglasnost** na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP134, zona „C“, koju čini dio katastarske parcele br.5676 KO Ulcinj, bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža BRGP=428,53m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad" za lokalitet „Totoši“, u Ulcinju („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 03/10), indeks zauzetosti/površina prizemlja 214,10m² (planom propisana maksimalna zauzetost – 214,50m²), indeks izgrađenosti/ BRGP objekta 428,53m² (planom propisana BRGP objekta – 691,00m²) spratnosti objekta P+1 (planom propisana P+1 / P+2+Pk).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/21-13/3 od 10.08.2021. godine, Išmaku Sabahete iz Ulcinja podijela je službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za izmjenu saglasnosti br.15-332/21-13/3 od 09.04.2021.god., odnosno davanje saglasnosti na izmjenjeno idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli UP134, zona „C“, koju čini dio katastarske parcele br.5676 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).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora za idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP134, zona „C“, koju čini dio katastarske parcele br.5676 KO Ulcinj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=428,53m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad" za lokalitet „Totoši“, u Ulcinju („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 03/10), indeks zauzetosti/površina prizemlja 214,10m² (planom propisana maksimalna zauzetost – 214,50m²), indeks izgrađenosti/

BRGP objekta 428,53m² (planom propisana BRGP objekta – 691,00m²) spratnosti objekta P+1 (planom propisana P+1 / 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 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 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 na predmetnoj urbanističkoj parceli prikazana su tri postojeća objekta, od kojih su objekat 2 i 3 predviđeni za rušenje a objekat 1 za dogradnju i nadgradnju.

Planskim dokumentom za UP134, zona „C“, nisu dati indeks izgrađenosti/zauzetosti, već je data maksimalna površina prizemlja i bruto građevinska površina objekta uz propisanu maksimanu spratnost objekta.

Takođe, grafičkim dijelom planskog dokumenta za predmetnu urbansitičku parcelu ne postoji ucrtana građevinska linija, kao granica do koje se može graditi objekat.

Na urbanističkoj parceli br.134, zona „C“, prema urbanističko tehničkim uslovima br.05-80/6-20 od 28.02.2020.godine, izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, a koji su priloženi kao sastavni dio idejnog rješenja, planirani su objekti spratnosti P+1 (prizemlje i jedan sprat) i P+2+Pk (prizemlje, dva sprata i potkrovlje)

- Urbanistički parametri zadati za urbanističku parcelu UP134, zona „C“ su:

Za objekat 1

maksimalna zauzetost pod objektom 1 - 83,50m²
maksimalna građevinska površina objekta 1 – 167,00m²
maksimalna spratnost objekta 1 - P+1

Za objekat 2

maksimalna zauzetost pod objektom 2 - 131,00m²
maksimalna građevinska površina objekta 1 – 524,00m²
maksimalna spratnost objekta 1 - P+2+Pk
Maksimalna zauzetost na urbanističkoj parceli – 214,50m²
Maksimalna građevinska površina na urbanističkoj parceli – 691,00m²

- Ostvareni urbanistički parametri na urbanističkoj parceli UP134, zona „C“.

Predloženim idejnim rješenjem projektovana je izgradnja jednog objekta sljedećih parametara:

Ostvarena bruto građevinska površina prizemlja - 214,10m²
Ostvarena bruto građevinska površina objekta - 428,53m²
Ostvarena spratnost objekta - P+1

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 stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP134, zona „C“, koju čini dio katastarske parcele br.5676 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 214,10m² (planom propisana maksimalna zauzetost – 214,50m²), indeksom izgrađenosti/ BRGP objekta 428,53m² (planom propisana BRGP objekta – 691,00m²) spratnosti objekta P+1 (planom propisana P+1 / 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.

- Donošenjem ovog rješenja prestaje da važi rješenje o davanju saglasnosti Službe glavnog gradskog arhitekta br.15-332/21-13/2 od 09.04.2021.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