



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit

Br./Nr.: 15-332/22-33/3

Ulcinj / Ulqin, 11.10.2022. god.

Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj, na osnovu člana 87 i 88 stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/2022), postupajući po zahtjevu br.15-332/22-33/1 od 17.06.2022. godine od strane investitora **Rita Beatrice Gossweiler** za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata (objekat 1 i objekat 2), projektovanog na urbanističkoj parceli UP208, koju čine djelovi katastarskih parcela br.7228/1 i 7228/6 KO Ulcinj, u zahvatu DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“ („Sl.lis CG“, -opštinski propisi br.33/18), Opština Ulcinj, donosi:

RJEŠENJE

Rita Beatrice Gossweiler **daje se saglasnost** na idejno rješenje stambenih objekata (objekat 1 i objekat 2), projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP208, koju čine djelovi katastarskih parcela br.7228/1 i 7228/6 KO Ulcinj, ukupne bruto građevinske površine objekta svih nadzemnih etaža BRGP=1.315,53 m², u zahvatu DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“ („Sl.lis CG“, -opštinski propisi br.33/18), sa indeksom zauzetosti 0,27 (planom propisan 0,30), indeksom izgrađenosti 0,45 (planom propisan 0,50) i spratnosti objekta Po+P+2 (planom propisana P+2).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/22-33/1 od 17.06.2022. godine, Rita Beatrice Gossweiler podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti idejno rješenje stambenih objekata (objekat 1 i objekat 2), projektovanog na urbanističkoj parceli UP208, koju čine djelovi katastarskih parcela br.7228/1 i 7228/6 KO Ulcinj, u zahvatu DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“ („Sl.lis CG“, -opštinski propisi br.33/18), Opština Ulcinj.

Imanovani je uz zahtjev, ovoj službi dostavio Idejno rješenje predmetnih objekata 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 parcelaciji sa identifikacijom katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu UP208;
- Izjavu geodetske licencirane organizacije, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i
- Izjavu odgovornog inženjera arhitekture.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora na idejno rješenje stambenih objekata (objekat 1 i objekat 2), projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP208, koju čine djelovi katastarskih parcela br.7228/1 i 7228/6 KO Ulcinj, ukupne bruto građevinske površine objekta svih nadzemnih etaža BRGP=1.315,53 m², u zahvatu DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“ („Sl.lis CG“, -opštinski propisi br.33/18), sa indeksom zauzetosti 0,27 (planom propisan 0,30), indeksom izgrađenosti 0,45 (planom propisan 0,50) i spratnosti objekta Po+P+2 (planom propisana P+2) i odlučilo kao u dispozitivu 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 DUP-a „Pinješ 3“ u Ulcinju („Sl.list CG“, opštinski propisi, broj 33/18), propisane su smjernice za za izgradnju objekata u zoni stanovanja male gustine, a između ostalog to su:

U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 250; nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova. Preporučuje se izgradnja slobodnostojećih objekata manjih gabarita, utopljenih u zelenilo. Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2 m a može biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 3m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija, a ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 5 m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora stambenih prostorija. U slučaju ograđivanja parcele koristiti laku metalnu i/ili živu ogradu, visine sokla do 50 cm. Nije dozvoljeno izvođenje zidanih ograda.

Grafičkim dijelom planskog dokumenta definisana je građevinska linija prema saobraćajnici.

Definisana je građevinska linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi, uz zadati maksimalni indeks zauzetosti.

Moguća je izgradnja jedne podrumске ili suterenske etaže koja se koristi isključivo za garažiranje i ne ulazi u obračun BGP.

Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za urbanističku parcelu UP208, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- indeks zauzetosti – 0,30
- indeks izgrađenosti– 0,50
- maksimalna površina pod objektom –790.00 m²
- maksimalna BGP objekta – 1,320.00 m²
- maksimalna spratnost objekta – P+2

Predloženim idejnim rješenjem izrađena su dva stambena objekta:

Objekat 1:

- površina pod objektom – 445,50 m²
- BGP objekta – 445,50 m²
- spratnost objekta – Po+P+2

Objekat 2:

- površina pod objektom – 330,32 m²
- BGP objekta – 870,03 m²
- spratnost objekta – Po+P+2

Ukupni ostvareni urbanistički parametri planiranih objekata (objekat 1 i objekat 2) na urbanističkoj parceli broj UP208 su:

- indeks zauzetosti – 0,27
- indeks izgrađenosti – 0,45
- ukupna površina pod objektom – 775,82 m²
- ukupna BGP objekta – 1.315,53 m²
- spratnost objekta – Po+P+2

- BGP podrumске etaža, koja je namjenjena isključivo za garažiranje vozila i servisno tehničke prostorije, iznosi 1.450,00 m² i kao takva se ne obračunava u ukupnu BGP objekta.

Predloženim idejnim rješenjem prikazani su i objekti koji na osnovu čl.119 Zakona o planiranju i izgradnji objekata spadaju u „pomoćne objekte“, vrste: potporni zidovi, ograde i otvoreni bazen.

Na osnovu čl.223.stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) „propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti primijenjivaće se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore“.

Članom 15. Odluke o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj (“Sl.list CG” – opštinski propisi br.24/16), „pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi na osnovu odobrenja organa lokalne uprave nadležnog za poslove planiranja i uređenja prostora“.

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 idejno rješenje stambenih objekata (objekat 1 i objekat 2), projektovanog od strane “ING INVEST” D.O.O. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP208, koju čine djelovi katastarskih parcela br.7228/1 i 7228/6 KO Ulcinj, u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima u zahvatu DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“ („Sl.lis CG“, -opštinski propisi br.33/18), - indeks zauzetosti 0,27 (planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,45 (planom propisan 0,50), spratnost objekta Po+P+2 (planom propisana P+2) 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.

SAMOSTALNI SAVJETNIK 1,
arh.Dren Rogova, spec.sci.

- Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva
 - U spise predmeta
 - Arhiva

V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE,
arh.Muh Uruči, dipl.ing.

