



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Adresa: Bul. Gjerg Kastrioti Skenderbeu bb
85360 Ulcinj, Crna Gora
Telefon: +382 30 411 150
e-mail: glavni.gradski.arh@ul-gov.me

Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit

Br./ Nr.: 15- 332/22-49/2

Ulcinj/Ulqin, 23.09.2022.god.

EVA AGRICULTURE LIVESTOCK CONSTRUCTION d.o.o. – Podgorica
ADAM CONSTRUCTION LOGISTICS TRANSPORT d.o.o. – Podgorica

U prilogu ovom dopisu, dostavlja Vam se rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje objekta centralne djelatnosti (stanovanje = turizam), projektovanog na urbanističkoj parceli UP168, zona „B“, u zahvatu ID DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet „Meterizi 1“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi, broj 08/12), na katastarskoj parceli br.2695/1 KO Ulcinj, Opština Ulcinj.

S poštovanjem,

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

Obrasci



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit

Br./ Nr.: 15- 332/22-49/2

Ulcinj / Ulqin, 23.09.2022. god.

Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj, na osnovu člana 87 i 88 stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) postupajući po zahtjevu br.15-332/22-49/1 od 30.08.2022. godine od strane investitora

EVA AGRICULTURE LIVESTOCK CONSTRUCTION d.o.o. – Podgorica i

ADAM CONSTRUCTION LOGISTICS TRANSPORT d.o.o. – Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta centralne djelatnosti (stanovanje – turizam), projektovanog na urbanističkoj parceli UP 168 zona B, u zahvatu ID DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet „Meterizi 1“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi, broj 08/12), na katastarskoj parceli br.2695/1 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, donosi:

RJEŠENJE

Eva agriculture livestock construction d.o.o. – Podgorica i Adam construction logistics transport d.o.o. – Podgorica **daje se saglasnost** na idejno rješenje objekta centralne djelatnosti (stanovanje – turizam), projektovanog od strane „KREATIV studio“ d.o.o. Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP 168 zona B, koju čini katastarska parcela br. 2695/1 KO Ulcinj, ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža BRGP=439,20m², u zahvatu ID DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet „Meterizi 1“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi, broj 08/12), indeks zauzetosti/površina prizemlja 145,20m² (planom propisana 150,00m²), indeks izgrađenosti/BRGP objekta 439,20m² (planom propisana 450,00 m²) i spratnosti objekta S+P+2 (planom propisana do P+1+Pk).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/22-49/1 od 30.08.2022.godine, Eva agriculture livestock construction d.o.o. – Podgorica i Adam construction logistics transport d.o.o. – Podgorica podnjeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta centralne djelatnosti (stanovanje – turizam), projektovanog na na urbanističkoj parceli UP 168 zona B, koju čini katastarska parcela br. 2695/1 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet „Meterizi 1“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi, broj 08/12), 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, izrađenog od strane DOO „ELIPSOID“ Ulcinj;
- Izjavu geodetske licencirane organizacije, o tačnoj lokaciji planiranog objekta;
- Izjavu odgovornog inženjera arhitekture.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora na idejno rješenje objekta centralne djelatnosti (stanovanje – turizam), projektovanog od strane „KREATIV studio“ d.o.o. Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP 168 zona B, koju čini katastarska parcela br. 2695/1 KO Ulcinj, ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža BRGP=439,20m², u zahvatu ID DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet „Meterizi 1“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi, broj 08/12), indeks zauzetosti/površina prizemlja 145,20m² (planom propisana 150,00m²), indeks izgrađenosti/BRGP objekta 439,20m² (planom propisana 450,00 m²) i spratnosti objekta S+P+2 (planom propisana do 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 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 „Meterizi 1“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi, broj 08/12), pod tačkom 5.9. 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; 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; Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale.

Grafičkim dijelom planskog dokumenta definisana je građevinska linija dogradnji na objektima, oblici intervencija na postojećim objektima i data je maksimalna spratnost istih.

Analitičkim podacima planskog dokumenta prikazani su postojeći objekti, na kojima su dozvoljene intervencije u obliku nadgradnje i nadgradnje.

Planskim dokumentom je zadato minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele 2,0 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.

Planksim dokumentom definisana je visina objekta kroz datu maksimalnu spratnost objekta - P+1+Pk. Ostavlja se mogućnost investitora da ukoliko se odluči, umjesto predviđenog potkrovlja izgradi sprat. U tom slučaju projektovati neoprophodan ravan krov.

Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za urbanističku parcelu UP168, zona „B“, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- maksimalna zauzetost pod objektom (površina gabarita) – 150,00m²
- maksimalna BGP objekta – 450,00m²
- spratnost objekta - P+1+Pk.

Ostvareni urbanistički parametri na dio urbanističke parcele UP17, zona „A“, su:

- površina prizemlja – 145,20m²
- maksimalna BGP objekata – 439,20m²
- spratnost objekta – S+P+2

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 objekta centralne djelatnosti (stanovanje – turizam), projektovanog od strane „KREATIV studio“ d.o.o. Ulcinj, na urbanističkoj parceli UP 168 zona B, koju čini katastarska parcela br. 2695/1 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 „Meterizi 1“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi, broj 08/12), - indeks zauzetosti/površina prizemlja 145,20m² (planom propisana 150,00m²), indeks izgrađenosti/ BRGP objekta 439,20m² (planom propisana 450,00 m²) i spratnosti objekta S+P+2 (planom propisana do 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 rješenjem prestaje da važi rješenje o davanju saglasnosti br.15-332/21-48/2 od 03.12.2021.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.

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

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

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

