



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- 332/22-53/2

Ulcinj / Ulqin, 20.09.2022. god.

Mastering DOO Ulcinj

U prilogu ovom dopisu, dostavlja Vam se rješenje br.:15-332/22-53/2 od 20.09.2022.god., na idejno rješenje stambeno-turistickog objekta na urbanističkoj parceli Up 2 ,zona „A“, koju čine katastarske parcele br. 2930/1,2930/2, 2928/2 i 3618/18 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Pinješ 2“ („Sl.list CG“, -opštinski propisi br.08/12), Opština Ulcinj.

S poštovanjem,

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



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit

Br./ Nr.: 15- 332/22-53/2

Ulcinj / Ulqin, 20.09.2022. 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.15-332/22-53/1 od 08.09.2022. godine od strane investitora **Mastering DOO Ulcinj** za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-turistickog objekta na urbanističkoj parceli Up 2 ,zona „A“, koju čine katastarske parcele br. 2930/1,2930/2, 2928/2 i 3618/18 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Pinješ 2“ („Sl.list CG“, -opštinski propisi br.08/12), Opština Ulcinj, donosi:

RJEŠENJE

Mastering DOO Ulcinj **daje se saglasnost** na idejno rješenje stambeno-turistickog objekta, projektovanog od strane „ PRO ARCH “ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli Up 2 ,zona „A“, koju čine katastarske parcele br. 2930/1,2930/2, 2928/2 i 3618/18 KO Ulcinj, ukupne bruto građevinske površine objekta svih nadzemnih etaža BRGP= 861,85m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Pinješ 2“ („Sl.list CG“, -opštinski propisi br.08/12), sa indeksom zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,40), indeksom izgrađenosti 1,19 (planom propisan 1,20) i spratnosti objekta S+P+2 (planom propisana P+2).

Obrazloženje

Aktom br. 15-332/22-53/1 od 08.09.2022. godine Mastering DOO Ulcinj podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-turistickog objekta na dio urbanističke parcele Up 2 ,zona „A“ koju čine katastarske parcele br. 2930/1,2930/2, 2928/2 i 3618/18 KO Ulcinj, u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Pinješ 2“ („Sl.list CG“, -opštinski propisi br.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 „GEO VUKAJ“ 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 stambeno-turistickog objekta, projektovanog od strane „ PRO ARCH “ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli Up 2 ,zona „A“, koju čine katastarske parcele br. 2930/1,2930/2, 2928/2 i 3618/18 KO Ulcinj, ukupne bruto građevinske površine objekta svih nadzemnih etaža BRGP= 861,85m², u zahvatu ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Pinješ 2“ („Sl.list CG“, -opštinski propisi br.08/12), sa indeksom zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,40), indeksom izgrađenosti 1,19 (planom propisan 1,20) i spratnosti objekta S+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 ID DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Pinješ 2“ („Sl.list CG“, -opštinski propisi br.08/12), propisane su smjernice za oblikovanje prostora i materijalizacija, a između ostalog to su:

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojecom arhitekturom i kulturnim nasledjem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala.

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.

Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.

Takođe, u slučaju da se projektant odluči za projektovanje ravnog krova, dozvoljava se da se umjesto potkrovne etaže predvidi sprat.

Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.

Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za urbanističku parcelu UP1 , zona A, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- indeks zauzetosti – 0,40

- indeks izgrađenosti– 1,20
- maksimalna površina pod objektom – 287,56m²
- maksimalna BGP objekta – 862,68m²
- maksimalna spratnost objekta – P+2

Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta na urbanističkoj parceli UP1, zona A su:

- indeks zauzetosti – 0,38
- indeks izgrađenosti– 1,19
- maksimalna površina pod objektom – 277,15m²
- maksimalna BGP objekta – 861,85m²
- maksimalna spratnost objekta – S+P+2
- Predloženim idejnim rješenjem izrađen jedan suteran.

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 našla da je predloženo idejno rješenje stambeno-turistickog objekta, projektovanog od strane „ PRO ARCH “ D.O.O. Ulcinj, na urbanističkoj parceli Up 2 ,zona „A“, koju čine katastarske parcele br. 2930/1,2930/2, 2928/2 i 3618/18 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 „Pinješ 2“ u Ulcinju („Sl.list CG“, -opštinski propisi br.08/12), - sa indeksom zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,40), indeksom izgrađenosti 1,19 (planom propisan 1,20) i spratnosti objekta S+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.

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



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva