



CRNA GORA
MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitektit kryesor të qytetit
Broj/Nr: 15-332/21-22/2
Ulcinj/Ulqin, 01.06.2021.god.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 87, 88 i 236 Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18 i 63/18), člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Ugovora o zajedničkom vršenju poslova Glavnog gradskog arhitekta br.01-041/21-102 od 20.01.2021.god., rješavajući po zahtjevu br.15-332/21-22/1 od 31.05.2021. godine od strane investitora **Stanaj Lj. Valentin** iz Tuzi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, na katastarskoj parceli br.3019/4 KO Tuzi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog Grada Podgorica usvojenog Odlukom br.01-030/14-253 od 25.02.2014.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.06/14), Opština Tuzi, donosi:

RJEŠENJE

Stanaj Lj. Valentinu iz Tuzi **daje se saglasnost** na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog od strane „NG DESIGN“ D.O.O. Bar, na katastarskoj parceli br.3019/4 KO Tuzi, Opština Tuzi, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=455,80 m², u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog Grada Podgorica usvojenog Odlukom br.01-030/14-253 od 25.02.2014.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.06/14), sa indeksom izgrađenosti 0,76 (planom propisan 0,65 do 0,85), indeksom zauzetosti 0,45 (planom propisan 0,35 do 0,45), spratnosti objekta P+1 (planom propisana S+P+1+Pk).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/21-22/1 od 31.05.2021. godine, Stanaj Lj. Valentin iz Tuzi, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, na katastarskoj parceli br.3019/4 KO Tuzi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog Grada Podgorica, Opština Tuzi.

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 davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog od strane „NG DESIGN“ D.O.O. Bar, na katastarskoj parceli br.3019/4 KO Tuzi, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=455,80 m², u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog Grada

Podgorica usvojenog Odlukom br.01-030/14-253 od 25.02.2014.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.06/14), Opština Tuzi, sa indeksom izgrađenosti 0,76 (planom propisan 0,65 do 0,85), indeksom zauzetosti 0,45 (planom propisan 0,35 do 0,45), spratnosti objekta P+1 (planom propisana S+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 Prostorno urbanistički plan Glavnog Grada Podgorica („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.06/14), propisani su „Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta“, a između ostalog to su:

U načinu projektovanja i izgradnje naselja individualnog stanovanja potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena – planirati naselja zbijenog tipa, predvideti zelene površine, značajne za očuvanje identiteta pojedinih naselja/kompleksa, širenje građevinskih područja, kada je to potrebno, valjaj usmjeriti u dubinu prostora vodeći računa o potrebi zaokruživanja urbane strukture u logičnu cjelinu. Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (lamen, drvo i dr.) u skladu sa planom predjela. Izbjegavati dosadašnju praksu velikih, kvadratnih osnova. Nije dozvoljeno mjenjati osnovne urbanističke vrijednosti kao što su cjelovitost ruralne strukture dijela naselja, organizacija dvorišta, ogradni zid sa ulaznim portalom, kao i temeljne arhitektonske vrijednosti graditeljskog nasljeđa, a koje se odnose na izvore oblikovne karakteristike i upotrebu materijala za građenje.

Planskim dokumentom definisani su uslovi i parametri gradnje objekta.

Definisana visina objekta datu je kroz maksimalnu spratnost objekta (S+P+1+Pk).

Građevinska linija se postavlja minimalno na 3m od regulacione linije. Minimalna udaljenost svakog objekta od granice parcele je 2m.

Horizontalni gabarit i indeks zauzetosti su dati tekstualni dijelom:

- Indeks zauzetosti je 0,40 a toleriše se od 0,35 do 0,45;
- Indeks izgrađenosti je 0,75 a toleriše se od 0,65 do 0,85;
- Ukupna BRGP ne smije prekoračiti 500 m².
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda nmjena površina ne ulazi u obračun BRGP.
- Maksimalna spratnost stambenih objekata je S+P+1+Pk.

Ostvoreni urbanistički parametri objekta:

- Indeks zauzetosti je 0,45;
- Indeks izgrađenosti je 0,76;
- Ukupna BRGP objekta je 455,80 m².
- Spratnost stambenog objekta je 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 našla da je predloženo idejno rješenje stambenog objekta, na katastarskoj parceli br.3019/4 KO Tuzi, Opština Tuzi, u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima – sa indeksom izgrađenosti 0,76 (planom propisan 0,65 do 0,85), indeksom zauzetosti 0,45 planom propisan 0,35 do 0,45), spratnosti objekta P+1 (planom propisana S+P+1+Pk) i odnosom prema građevinskoj liniji, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog Grada Podgorica usvojenog Odlukom br.01-030/14-253 od 25.02.2014.godine („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.06/14), Opština Tuzi, 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 br.15-332/21-10/2 od 15.04.2021.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

