

CRNA GORA
MALI IZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT



Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitektit kryesor të qytetit
Broj/Nr: 15-332/21-28/2
Ulcinj/Ulqin, 02.07.2021.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, 63/18, 11/19 i 82/20), 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.15-332/21-27/1 od 30.06.2021. godine i zahtjevu za izmjenu idejnog rješenja br.15-332/21-28/1 od 30.06.2021. godine od strane investitora **Nikola Nreka Gojčaj** iz Tuzi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta sa pomoćnim objektom, na katastarskoj parceli br.6/1 KO Vuksanlekići, 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

Nikoli Nreka Gojčaj iz Tuzi **daje se saglasnost** na idejno rješenje individualnog stambenog objekta sa pomoćnim objektom, projektovanog od strane „STUDIO 4B“ D.O.O. Podgprica, na katastarskoj parceli br.6/1 KO Vuksanlekići, Opština Tuzi, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=392,65 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 0,65 (planom propisan 0,75), indeksom zauzetosti 0,40 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta S+P+1 (planom propisana S+P+1+Pk).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/21-27/1 od 30.06.2021. godine i zahtjevom za izmjenu idejnog rješenja br.15-332/21-28/1 od 30.06.2021. godine, Nikola Nreka Gojčaj iz Tuzi, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta sa pomoćnim objektom, na katastarskoj parceli br.6/1 KO Vuksanlekići, 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 individualnog stambenog objekta sa pomoćnim objektom, projektovanog od strane „STUDIO 4B“ D.O.O. Podgprica, na katastarskoj parceli br.6/1 KO Vuksanlekići, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=392,65 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 0,65 (planom propisan 0,75), indeksom zauzetosti 0,40 (planom propisan 0,40),

spratnosti objekta S+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 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 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, valja usmjeravati 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.

Katastarska parcela na kojoj se gradi mora imati veličinu i oblik koji omogućava gradnju, površina minimum 300 m², odnos strana od 1:1 do 1:2. Ukoliko parcela ima površinu veću od 600 m², veličina objekta se računa u odnosu na maksimalno 600 m².

Ukoliko na susjednoj parceli već postoji izgrađen objekat, novi objekat mora biti lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost.

Pomoćni objekti mogu se graditi kao isključivo prizemni objekti na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji. Ako se pomoćne prostorije grade izvan objekta, mogu se graditi i na ivici građevinske parcele.

Ukoliko se objekat gradi na ivici ne dozvoljava se otvaranje otvora prema susjednoj parceli. Visina pomoćnih objekata može iznositi najviše 3m (visina vijenca), dubina 6, a krovšte skošeno ili ravan krov sa odvodovm vode na vlasistu parcelu.

Urbanistički parametri zadati planskim dokumentom:

- 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.
- Maksimalna spratnost stambenih objekata je: S+P+1+Pk.
- Maksimalna spratnost pomoćnog objekta je: P.

Ostvareni urbanistički parametri objekta:

- Indeks zauzetosti je: 0,45;
- Indeks izgrađenosti je: 0,76;
- Ukupna BRGP objekta je: 392,65 m².
(Ukupna BRGP stambenog objekta: 307,65 m²),
(Ukupna BRGP pomoćnog objekta: 85,00 m²);
- Spratnost individualnog stambenog objekta je: S+P+1.
- Spratnost pomoćnog objekta je: P.

Pri obrazloženju ovog rješenja služba glavnog gradskog 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 individualnog stambenog objekta sa pomoćnim objektom, na katastarskoj parceli br.6/1 KO Vuksanlekići, Opština Tuzi, u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, 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 0,65 (planom propisan 0,75), indeksom zauzetosti 0,40 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta S+P+1 (planom propisana S+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 („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20).

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.

V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE,
arh. Dren Rogova, spec.sci.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva