



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit

Br./ Nr.: 15- 332/21-37/2

Ulcinj / Ulqin, 04.11.2021. 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) i Ugovora o zajedničkom vršenju poslova Glavnog gradskog arhitekta br.01-041/21-102 od 20.01.2021.god., postupajući po zahtjevu br.15-332/21-37/1 od 18.10.2021. godine od strane investitora **Sekretarijat za urbanizam Opštine Tuzi**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta centralne djelatnosti - administrativni poslovni objekat, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP141, zona „C“, koju formira katastarska parcela br.1596/2 KO Tuzi, u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br. 47/16), Opština Tuzi, donosi:

RJEŠENJE

Sekretarijatu za urbanizam Opštine Tuzi **daje se saglasnost** na idejno rješenje objekta centralne djelatnosti - administrativni poslovni objekat, projektovanog od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić, na dijelu urbanističke parcele UP141, zona „C“, koju formira katastarska parcela br.1596/2 KO Tuzi, ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža BRGP= 146.64 m², u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br. 47/16), indeks zauzetosti 0,044 (planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,044 (planom propisan 0,60) i spratnosti objekta P (planom propisana P+2).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/21-37/1 od 18.10.2021. godine, Sekretarijat za urbanizam Opštine Tuzi podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta centralne djelatnosti - administrativni poslovni objekat, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP141, zona „C“, koju formira katastarska parcela br.1596/2 KO Tuzi, u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br. 47/16), Opština Tuzi.

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).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora za idejno rješenje objekta centralne djelatnosti - administrativni poslovni objekat, projektovanog od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić, na dijelu urbanističke parcele UP141, zona „C“, koju formira katastarska parcela br.1596/2 KO Tuzi, ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža BRGP= 146.64 m², u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br. 47/16), indeks zauzetosti 0,044 (planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,044 (planom

propisan 0,60) i spratnosti objekta P (planom propisana P+2) 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 DUP „Karabuško polje“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br. 47/16), propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta – opšti uslovi, a između ostalog to su:

Prilikom izrade projektne dokumentacije neophodno je poštovati jednostavnost proporcije i forme; prilagođenost klimatskim uslovima; modernizacija stambenog građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih instalacija, opreme, termičkih izolacija i sl. kao i kroz funkcionalno osavremenjavanje objekta; primjena arhitektonskog izraza koji naglašava namjenu objekta i uklapanje u ambijent.

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m a može biti i na manjem odstojanju uz saglasnost susjeda.

U grafičkim priložima je definisana visina objekta kroz datu maksimalnu spratnost objekta (P+2). Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu.

Takođe, u grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekta. Definisana je građevinska linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi, uz zadati maksimalni indeks zauzetosti.

• Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za urbanističku parcelu UP141, zona „C“, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- indeks zauzetosti - 0,40
- indeks izgrađenosti - 0,60
- spratnost objekta - P+2
- maksimalna površina prizemlja 1,305.68 m²
- maksimalna BGP – 1,958.53 m²

• Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta na urbanističkoj parceli UP141, zona „C“:

- indeks zauzetosti - 0,044
- indeks izgradjenosti - 0,044
- spratnost objekta - P
- površina prizemlja/BGP objekta - 146.64 m²

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 - administrativni poslovni objekat, projektovanog od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić, na dijelu urbanističke parcele UP141, zona „C“, koju formira katastarska parcela br.1596/2 KO Tuzi, u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br. 47/16), - sa indeksom zauzetosti 0,044 (planom propisan 0,40), indeksom izgrađenosti 0,044 (planom propisan 0,60), spratnosti objekta P (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.

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



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva