

CRNA GORA
MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
ARKITEKTI KRYESOR I QYTETIT
Broj/Nr: 15-55/19-5
Ulcinj/Ulqin, 11.11.2019.god.



Glavni gradski 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), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) rješavajući po zahtjevu br.15-55/19-4 od 08.11.2019.god., od strane investitora – „MASTERING“ D.O.O. Ulcinj za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti 1Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata), projektovanog na urbanističkoj parceli UP73, dio urbansitičke parcele UP95 i dio urbansitičke parcele UP122, u zahvatu DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“ („Sl.list CG“-opštinski propisi, broj 33/18), na katastarskim parcelama, odnosno djelovima katastarskih parcela br.6569/1 i 6570 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, donosi:

RJEŠENJE

„MASTERING“ D.O.O. Ulcinj daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti 1Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata), projektovanog na urbanističkoj parceli UP73, dio urbansitičke parcele UP95 i dio urbansitičke parcele UP122, u zahvatu DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“ („Sl.list CG“-opštinski propisi, broj 33/18), na katastarskim parcelama, odnosno djelovima katastarskih parcela br.6569/1 i 6570 KO Ulcinj, Opština Ulcinj.

Obrazloženje

Aktom broj:15-55/19-4 od 08.11.2019.god., investitor – „MASTERING“ D.O.O. Ulcinj podnio je Glavnom gradskom arhitekti zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti 1Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata), projektovanog na urbanističkoj parceli UP73, dio urbansitičke parcele UP95 i dio urbansitičke parcele UP122, u zahvatu DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“, na katastarskim parcelama, odnosno djelovima katastarskih parcela br.6569/1 i 6570 KO Ulcinj, Opština Ulcinj.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev „MASTERING“ D.O.O. Ulcinj za idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti 1Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata), projektovanog na urbanističkoj parceli UP73, dio urbansitičke parcele UP95 i dio urbansitičke parcele UP122, u zahvatu DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“, na katastarskim parcelama, odnosno djelovima katastarskih parcela br.6569/1 i 6570 KO Ulcinj i odlučio kao u dispozitu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1.Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215.Zakona.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta u okviru DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“ („Sl.list CG“-opštinski propisi, broj 33/18) utvrđeno je da arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem usklađenja sa prirodom koja ga okružuje.

U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Ograđivanje urbanističke parcele se izvodi tako da parcela se može ograđivati zidanom, po pravilu kamenom ogradom, do visine od 1.0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom (dekorativno željezo) ili živom ogradom do visine od 1.80 m sa cokolom od kamena

u betona visine 0.6 m. Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

S obzirom da je Pinješ prepoznat kao područja u kome je dominantan turizam unutar koga se nalaze izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli, a kroz programski zadatak se traži sledeće: "Oblikovati ukupan prostor u horizontalnom tj. pejzažnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja. Pri uredjenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju potrebno je poštovati tradiciju"- plansko opredjeljenje je bilo da se sačuva postojeća makija, skupine preostalih borova, hrasta i čempresa kao identitet ovog prostora koji ne samo da čini primorski pejzaž prepoznatljiv, već i ima sanitarno – higijensku, kao i funkciju zaštite od erozije. Takodje, neophodno je uspostaviti efikasniji sistem zaštite od požara zelenih površina, monitoring, kao i pravilno planiranje i organizaciju protivpožarne službe. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje. Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane u kontejnerima. Izbjegavati invazivne biljne vrste. Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: min. visina sadnice od 2,5 - 3 m i min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm. U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtjevaju posebne uslove.

U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz gradnju objekata sljedeće bitne elemente: maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.; aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.

Na osnovu uvida u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjenicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u zahvatu DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“ („Sl.list CG“-opštinski propisi, broj 33/18).

Pri obrazloženju ovog rješenja glavni gradski arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz prethodno izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka - član 111, Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru – „MASTERING“ D.O.O. Ulcinj, na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti 1Po+P+4 (podrum, prizemlje i četiri sprata), projektovanog na urbanističkoj parceli UP73, dio urbansitičke parcele UP95 i dio urbansitičke parcele UP122, u zahvatu DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“ („Sl.list CG“-opštinski propisi, broj 33/18), na katastarskim parcelama, odnosno djelovima katastarskih parcela br.6569/1 i 6570 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, odnosno na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

- Ovim rješenjem prestaje da važi rješenje br.15-55/19-3 od 23.07.2019.godine.

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 II

arh.Dren Rogova, spec. sci

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Glavnom državnom arhitekti
- U spise predmeta
- Arhiva

