



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj:05-332/24-3429/2
Podgorica, 16.05.2024. godine

“ FIVE STARS INTERNATIONAL “ D.O.O.

ULCINJ

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradili:

Načelnica Direkcije

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Dostavljeno:

- naslovu;

-a/a.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-3429/2
Podgorica, 16.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2. a u vezi člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17) rješavajući po zahtjevu "FIVE STARS INTERNATIONAL" D.O.O. Ulcinj, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta, koje je izrađeno od strane projektanta "ItalDesign" D.O.O. Ulcinj i ovjereno elektronskim potpisom od 29.02.2024. u 23:12:24, +01'00', za izgradnju apartmanskog objekata, BRGP svih etaža 1.340,76 + 2.299,86 =3.640,62 m², na urbanističkim parcelama broj UP209 i UP220 i dijelu UP188, na katastarskim parcelama br. 7224/1, 7225 i 7226/1 sve K.O. Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "PINJEŠ 3", Opština Ulcinj, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 33/18), donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost "FIVE STARS INTERNATIONAL" D.O.O. Ulcinj, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "ItalDesign" D.O.O. Ulcinj i ovjereno elektronskim potpisom od 29.02.2024. u 23:12:24, +01'00', za izgradnju apartmanskog objekata, BRGP svih etaža 1.340,76 + 2.299,86 =3.640,62 m², na urbanističkim parcelama broj UP209 i UP220 i dijelu UP188, na katastarskim parcelama br. 7224/1, 7225 i 7226/1 sve K.O. Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "PINJEŠ 3", Opština Ulcinj, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 33/18),u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,29 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,49 (Planom propisan 0,50), spratnosti objekata: Su+P+2 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+ P+2), ostavrenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Obrazloženje

Aktom,br.05-332/24-3429/1 od 01.03.2024.godine, "FIVE STARS INTERNATIONAL" D.O.O. Ulcinj, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "ItalDesign" D.O.O. Ulcinj i ovjereno elektronskim potpisom od 29.02.2024. u 23:12:24, +01'00', za izgradnju apartmanskog objekata, BRGP svih etaža 1.340,76 + 2.299,86 =3.640,62 m², na urbanističkim parcelama broj UP209 i UP220 i dijelu UP188, na katastarskim parcelama br. 7224/1, 7225 i 7226/1 sve K.O. Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "PINJEŠ 3", Opština Ulcinj,

(„Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 33/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,29 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,49 (Planom propisan 0,50), spratnosti objekata: Su+P+2 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+ P+2), ostavrenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač. 1. al. 1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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.

Članom 88 stav 2 Zakona, propisano je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je idejno rješenja arhitektonskog projekta koje je izrađeno od strane projektanta "ItalDesign" D.O.O. Ulcinj i ovjereno elektronskim potpisom od 29.02.2024. u 23:12:24, +01'00', za izgradnju apartmanskog objekata, BRGP svih etaža 1.340,76 + 2.299,86 = 3.640,62 m², na urbanističkim parcelama broj UP209 i UP220 u dijelu UP188, na katastarskim parcelama br. 7224/1, 7225 i 7226/1 sve K.O. Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "PINJEŠ 3", Opština Ulcinj, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 33/18), izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,29 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,49 (Planom propisan 0,50), spratnosti objekata: Su+P+2 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+ P+2), ostavrenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan - lokalitet "PINJEŠ 3" Opština Ulcinj, utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata u zoni stanovanja male gustine:

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata u zoni stanovanja male gustine:

Zona stanovanja male gustine je predviđena za mirnije (i ekskluzivnije) stalno ili povremeno stanovanje. Ona je koncentrisana u jugoistočnom dijelu zahvata Plana, na južnoj padini brda Pinješ u neposrednoj blizini zone mješovite namjene. U ovoj zoni nije predviđeno prisustvo drugih namjena (poslovanja, trgovine itd.) već su objekti u potpunosti namijenjeni stanovanju. Takođe, na zahtjev Opštine Ulcinj u plansko rješenje su integrisani elementi važećeg DUP-a "Meraja 2" koji se na sjevernom obronku brda Pinješ preklapa sa zahvatom DUP-a "Pinješ 3". U toj zoni je predviđeno stanovanje male gustine u skladu sa smjernicama GUR-a. Za izgradnju objekata u ovoj zoni važe sljedeće smjernice: Preporučuje se izgradnja slobodnostojećih objekata manjih gabarita, utopljenih u zelenilo. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli. Moguća je izgradnja jedne podrumke ili suterenske etaže koja se koristi isključivo za garažiranje i ne ulazi u obračun BGP. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele. Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m. Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2 m a može biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 3 m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija, a ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 5 m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora stambenih prostorija. Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1.20 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25stepeni; nije dozvoljeno zvođenje mansardnih krovova.

Uslovi za parkiranje vozila na parcelama stanovanja male gustine: Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta. Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1 PM na 1 stan.

Objašnjenja za svaki tip podataka: Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Broj parcele je formiran kombinacijom slova UP (skr. urbanistička parcela) i brojeva od 1 do 272 koji predstavljaju identifikacioni broj urbanističke parcele. Površina parcele predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m². Površina pod objektom predstavlja bruto površinu pod objektima na parceli i izražen je u m². Indeks zauzetosti (Iz) predstavlja odnos površine pod objektom i površine parcele. Indeks izgrađenosti (Ii) predstavlja odnos bruto građevinske površine i površine. Spratnost označava maksimalnu spratnost objekta na parceli; Maksimalna BGP (bruto građevinska površina) predstavlja maksimalnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih etaža svih objekata na parceli, izraženo u m². Maksimalan broj stanova označava maksimalan broj tambenih jedinica koje je moguće

ostvariti u objektima. Namjena parcele je prikazana skraćenicom nazivom namjene prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta i predstavlja planiranu funkciju određene parcele. U grafičkom prilogu ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama.

Uvidom u List nepokretnosti 3348-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Ulcinj od 16.05.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine "FIVE STARS INTERNATIONAL " D.O.O. Ulcinj, na kat. parcelama br. 7224, 7225, 7226 sve K.O.Ulcinj,, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti "FIVE STARS INTERNATIONAL " D.O.O. Ulcinj, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "ItalDesign" D.O.O. Ulcinj i ovjereno elektronskim potpisom od 29.02.2024. u 23:12:24, +01'00', za izgradnju apartmanskog objekata, BRGP svih etaža 1.340,76 + 2.299,86 =3.640,62 m2, na urbanističkim parcelama broj UP209 i UP220 i dijelu UP188, na katastarskim parcelama br. 7224/1, 7225 i 7226/1 sve K.O. Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "PINJEŠ 3", Opština Ulcinj, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 33/18),u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,29 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,49 (Planom propisan 0,50), spratnosti objekata: Su+P+2 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+ P+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

