



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23 -8786/4
Podgorica, 27.03.2024. godine

„ DREAM HOUSE „ D.O.O.

Adresa: Bulevard Teuta
ULCINJ

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Pavićević Nataša

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINISA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



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: 09/332/23-8786/4
Podgorica, 27.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač.1. al.1 i 2. i člana 88. stav 2. 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "DREAM HOUSE" D.O.O. iz Ulcinja na izmijenjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata, ukupne BRGP etaža iznad zemlje 4.133,27m² i ukupne BRGP sa podrumskim etažama 4.760,60m², urađenog od strane privrednog društva "ARCHISTUDIO" D.O.O. Ulcinj, elektronski ovjeren, dana 21.12.2023.godine u 13:41:55 +01'00', na urbanističkim parcelama : UP 259 i UP 260, na katastarskim parcelama br. 5071/1, 5071/2, 7501/18, 7501/19 i na djelovima kat.parcela, br. 5068 i 5069 sve K.O. Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "KODRE 1" (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 22/16), Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

DAJE SE SAGLASNOST "DREAM HOUSE" D.O.O. Ulcinj na izmijenjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata, ukupne BRGP etaža iznad zemlje 4.133,27m², i ukupne BRGP sa podrumskim etažama 4.760,60m², urađenog od strane privrednog društva "ARCHISTUDIO" D.O.O. Ulcinj, elektronski ovjeren, dana 21.12.2023. u 13:41:55 +01'00', na urbanističkim parcelama: UP 259 i UP 260, na katastarskim parcelama br. 5071/1, 5071/2, 7501/18, 7501/19 i na djelovima kat.parcela br. 5068 i 5069 sve K.O. Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "KODRE 1", Opština Ulcinj ("Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 22/16), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan : 0,50), indeks izgrađenosti 2,00 (Planom propisan: 2,00), spratnosti objekata: Po+P+5 (Planom propisana spratnost: Po+P+5 sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. 09-332/23-8786/1 od 08.11.2023. godine, sa dopunom, br. 09-332/23-8786/3 od 25.12.2023. godine, "DREAM HOUSE" D.O.O.Ulcinj, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture za izdavanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, ukupne BRGP etaža iznad zemlje 4.133,27m², i ukupne BRGP sa podrumskim etažama 4.760,60m², urađenog od strane privrednog društva "ARCHISTUDIO" D.O.O. Ulcinj, elektronski ovjeren, dana 21.12.2023. u 13:41:55 +01'00', na urbanističkim parcelama UP 259 i UP 260, na katastarskim parcelama br. 5071/1, 5071/2, 7501/18,

7501/19 i na dijelovima kat.parcela br. 5068 i 5069 sve K.O. Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "KODRE 1", (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 22/16), Opština Ulcinj.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Urbanističko- tehničke uslove, izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, Opština Ulcinj, Br.05/332/23-774/7 od 14.08.2023.godine i urbanističko-tehničke uslove, br.05-332/22-526/7 od 26.09.2022.godine godine, za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 259 koju čine dijelovi katastarskih parcela br.7501/1 K.O. Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "KODRE 1"; Opština Ulcinj za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 260 koju čine dijelovi katastarskih parcela br.5071, 5068, 5069 i 7501/1 sve K.O. Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "KODRE 1, Skicu predmetnih nepokretnosti rađenu od strane ddo "Geo-zeno" - Podgorica od 11.07.2023.godine; Izvod iz katastra za sve katastarske parcele u okviru urbanističkih parcela koje čine kompletnu lokaciju; Ugovor o zajedničkoj izgradnji sa Notarskom oznakom, UZZ br. 1895/2023 od 18.10.2023. godine, zaključen između Popović Nasera, iz Ulcinja i "Dream house" D.O.O. Ulcinj i izmijenjeno 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 sijedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a.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 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 privremenit 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 lokaine samouprave

Članom 237 Zakona o planiranja prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenjaplana generaine regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanistički dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica oblasti arhitekture je dao Stručno misljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio izmijenjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekata, ukpne BRGP etaža iznad zemlje 4.133,27m², i ukupne BRGP sa podrumskim etažama 4.760,60m², urađenog od strane privrednog društva

projektanta "ARCHISTUDIO" D.O.O. Ulcinj i ovjereno elektronskim potpisom od 21.12.2023.godine u 13:41:55 +01'00', na urbanističkim parcelama, br. UP 259 i UP 260, na katastarskim parcelama br. 5071/1, 5071/2, 7501/18, 7501/19 i na djelovima kat.parcela br. 5068 i 5069 sve K.O. Ulcinj u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za Lokalitet "KODRE 1", Opština Ulcinj ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 22/16) i da je isto usklađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti :0,30 (Planom propisan :0,50), indeks izgrađenosti: 2,00 (Planom propisan : 2,00), spratnosti objekata: Po+P+5 (Planom propisana spratnost : Po+P+5 sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan za lokalitet "KODRE 1" Opština Ulcinj, utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri. Urbanističke parcele UP 259 i 260, nalaze se u dijelu koji je Detaljnim urbanističkim planom za lokalitet "KODRE 1" Opština Ulcinj, planiran za mješovitu namjenu (MN). Ova namena je zastupljena u zonama koje su u neposrednom kontaktu sa visoko frekventnim saobraćajnicama i prostoru koji je u kontaktu sa užom gradskom zonom. U okviru ove namene pored stanovanja, koje može biti organizovano i kao višeporodično, moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera, a pre svega sadržaja koji su u funkciji turizma. Idejno rješenje je prikazano kao stambeno poslovni objekat sa podrumskom etažom predviđenom za garažiranje vozila.

Urbanistički parametri Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "KODRE 1".

Za površine mješovite namjene odnosno za urbanističke parcele UP 259 i 260 : indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 2.00, maksimalna BGP 4.140,00m², spratnost: Po+P+5. Vertikalni gabarit se definiše za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehnicke prostorije do 3,0 m; za stambene etaže do 3,5 m; za poslovne etaže do 4,5 m; izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

- U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteran samo jednu. Prizemlje samo jednu etažu, takođe potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.
- Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Suteran je nadzemna etaža kod koje se deo vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta. Suteran je etaža koja može biti na ravnom i denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.
- Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m.
- Potkrovlje je etaža ispod kosog krova a nalazi se iznad poslednjeg sprata. Najniža svetla visina potkrovlja ne sme biti veća od 1.2m na mestu gde se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Urbanističke parcele UP 259 i 260 imaju neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu i priključak na komunalnu infrastrukturu. Na grafičkom prilogu su prikazane granice urbanističkih parcela prilog "03. Plan parcelacije, regulacije i UTU". Prema detaljnom urbanističkom planu saobraćajni priključak je ostvaren prema prilogu "02. Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije".

Projektom je planiran jedan objekat spratnosti: Po+P+5. U okviru objekta predviđena izgradnja zajedničkih podrumskih etaža u kojima je predviđeno parkiranje vozila. Garaža ima jedinstven saobraćajni priključak na lokalnu saobraćajnicu. Prizemlje je u funkciji poslovanja koji je povezan sa galerijskim prostorom i ima funkciju mini tržnice.

Na osnovu urbanisticko-tehnickih uslova, broj 05-332/22-526/7 od 26.09.2022.godine, urbanisticko-tehnickih uslova, broj 05-332/23-774/7 od 14.08.2023.godine, izdate od strane Sekretarijat za uredjenje prostora,uradjeno je Idejno rjesenje za stambeno- poslovni objekat.

Prema Detaljnom urbanistickom planu "KODRE 1", Opština Ulcinj, na urbanistickim parcelama : UP br.259 i na dijelu urbanističke parcele UP.260. planirana je izgradnja stambeno- poslovnog objekta, spratnosti : Po-+ P-+ 5 (podrum,prizemlje i pet spratova), orjentacionih gabaritnih dimenzija 40.90m x 28.50m x 33.20m i 16.00m i ukupne bruto gradjevinske površine od 4133.27m² bez podruma,tj.4760.60m² sa podrumom. Projekat predvidja izgrađnju objekata,namijenjenih za stanovanje i poslovanje. Dispozicija objekta je u skadu sa pravcem pruzanja gradjevinskih linija, tj-paralelno sa njima, cime se omogucava formiranje jasnog fronta

LOKACIJA OBJEKTA:

Objekat se nalazi na urbanistickoj barceli broj UP 259 i na dijelu urbanističke parcele UP.260 - kat.parc.5071/1, 5071/2 7501/18, 7501/19 i djelovi kat.parc. br. 5068 i 5069 sve K.O. Ulcinj Lokalitet "KODRE 1", K.O. ULCINJ - OPSTINA ULCINJ- Povrsina urbanisticke parcele broj UP 259 je 1 196.00m² i urbanisticke parcele, broj UP 260 je 874.00m², što ukupno čini 2070.00m². Lokacija objekta - UP 259 i UP 260 se sa južno-zapadne strane graniči se sa magistrolom ul. Simor Filipaj, dok se sa ostalih strana graniči sa susjednim urbanistickim parcelama Parcela se nalazi na relativno ravnom terenu Objekat je smjesten u okviru gradjevinskih linija Lokacija objekta je adekvatno uključena u saobraćaj pristupnim kolskim i pješćkim saobraćajnicama.

Funkcija objekta proizasla je iz zahtjeva investitora iskazanog kroz projektni zadatak Stambeno-poslovni objekat je objekat spratnosti: Po+P+5. Bruto gradjevinska površina objekta je 4133.27m² bez podruma,tj.4760.60m² se podrumom.Prilikom projektovanja stambeno-poslovni objekat dnevne i spavaće zone su orjentisane tako da je omogucena maksimalna osunčanost u toku dana.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je idejno arhitektonsko rjesenje stambeno poslovni objekat, projektovanih od strane "ARCHISTUDIO" D.O.O. Ulcinj, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP korisnih etaža iznad zemlje 4.133.27m² (Planom propisan : 4.140.00m²), indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,00 (Planom propisan 2,00), spratnosti objekata: objekta Po+P+5, (Planom propisana spratnost : P+5 sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti 3345-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna

jedinica Ulcinj od 04.03.2024.godine, utvrđeno je pravo svojine Popović Bajrama Naser iz Ulcinja na kat. parcelama, br. 5071/1, 5071/2, 5068 i 5069, sve K.O.Ulcinj. Uvidom u List nepokretnosti 7607-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Ulcinj od 04.03.2024.godine, utvrđeno je pravo svojine Popović Bajrama Naser na kat. parcelama, br. 7501/18 i 7501/19 sve K.O.Ulcinj. Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljen Ugovor o zajedničkoj izgradnji sa Notarskom oznakom, UZZ br. 1895/2023 od 18.10.2023. godine, zaključen između Popović Naser, iz Ulcinja i "Dream house" D.O.O. Ulcinj, gdje je utvrđena Zabilježba ovog Ugovora u Koloni " G " Listova nepokretnosti 3345 i 7607 kao i obaveza da investitor, između ostalog, izvrši reviziju glavnog projekta i drugu potrebnu tehničku dokumentaciju, pribavi saglasnost nadležnog organa na idejno rješenje, izvrši prijavu građenja na ime investitora, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i 3 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 zajedničkoj izgradnji, 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 investitoru "DREAM HOUSE" D.O.O. iz Ulcinja na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnih objekata, , BRGP korisnih etaža iznad zemlje 4.133,27m², ukupne BRGP sa podrumskim etažama 4.760,60m², urađenog od strane privrednog društva "ARCHISTUDIO" D.O.O. Ulcinj i ovjereno elektronskim potpisom od 21.12.2023. u 13:41:55 +01'00', na urbanističkim parcelama broj: UP 259 i UP 260, na katastarskim parcelama br. 5071/1, 5071/2, 7501/18, 7501/19 i na djelovima kat.parcela 5068 i 5069 sve K.O. Ulcinj u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za Lokalitet "KODRE 1", Opština Ulcinj ("Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 22/16) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30(Planom propisan:0,50), indeks izgrađenosti 2,00 (Planom propisan: 2,00), spratnosti objekata: objekat :Po+P+5, (Planom propisana spratnost : P+5 sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

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 Pavićević, dipl.pravnik



VID: GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ, SINIŠA, dipl.inž.arh