



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: 09-332/23-2533/11
Datum: 16.05.2023. godine

„ARGOS“ DOO

ULCINJ

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.16 16:12:41 +02'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-2533/11
Podgorica, 16.05.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Argos“ d.o.o. iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Next Level“ d.o.o. Ulcinj, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 16.05.2023. godine u 07:15 + 02'00', za izgradnju turističkog naselja T2 - Otrant Reef Resort, na urbanističkoj parceli UP 9, Zona D, koju čine katastarske parcele br 1/2, 2/2, 4, 5, 6/1, 7, 8/1, 9, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/11, 11/1, 11/2, 64/2 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.74/18), Opština Ulcinj, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Argos“ d.o.o. iz Ulcinja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane Arhitektonskog studija „Next Level“ d.o.o. Ulcinj, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 16.05.2023. godine u 07:15 + 02'00', za izgradnju turističkog naselja T2 - Otrant Reef Resort, na urbanističkoj parceli UP 9, Zona D, koju čine katastarske parcele br 1/2, 2/2, 4, 5, 6/1, 7, 8/1, 9, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/11, 11/1, 11/2, 64/2 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.74/18), Opština Ulcinj, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=41,507.81m² (planom dato nadzemno 41,509m²), indeks zauzetosti 0.19 (planom dato 0.22), indeks izgrađenosti 0.619 (planom dato .62), spratnost objekata P+10 (planom dato P+10) odnos prema građevinskoj liniji i kolski pristup objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-2533/1 od 24.03.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Argos“ d.o.o. iz Ulcinja, zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Next level“ d.o.o. Ulcinj, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 16.05.2023. godine u 07:15 + 02'00', za izgradnju turističkog naselja T2 – Otrant reef resort na urbanističkoj parceli UP 9, Zona D, koju čine katastarske parcele br 1/2, 2/2, 4, 5, 6/1, 7, 8/1, 9, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/11, 11/1, 11/2, 64/2 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora

66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.74/18), Opština Ulcinj, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=41,507.81m² (planom dato nadzemno 41,509m²), indeks zauzetosti 0.19 (planom dato 0.22), indeks izgrađenosti 0.619 (planom dato .62), spratnost objekata P+10 (planom dato P+10) odnos prema građevinskoj liniji i kolski pristup objektima na vlasničkim parcelama.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

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

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-333/22-5454 izdate 12.09.2023. godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br.3774 KO Donji Štoj - prepis broj 108-919-1441/2023 od 10.03.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Ulcinj, za kat. br 1/2, 2/2, 4, 5, 6/1, 7, 8/1, 9, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/11, 11/1, 11/2, 64/2 KO Donji Štoj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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 predmetnu dokumentaciju i plansku dokumentaciju, utvrđeno je da je projekat izveden u zoni koja se, po namjeni u prostornoj planskoj dokumentaciji tretira kao turističko naselje (T2), te je u skladu sa tim, na istoj moguće planirati turistički kompleks, na način da udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u vilama ili depadansima. Projektom su predviđene namjenske cjeline u okviru jedinstvenog kompleksa, i to: novi hotel koji podliježe kategorizaciji pet zvjezdica, postojeći

Hotel Otrant, koji nakon adaptacije podliježe kategorizaciji pet zvjezdica, grupacija postojećih vila koja nakon rekonstrukcije podliježe kategorizaciji pet zvjezdica i sportski i druge rekreativni sadržaji na otvorenim i uređenim zelenim površinama. Navedene grupacije su prostorno samostalne, a funkcionalno povezane cjeline.

Objekti su prostorno i oblikovno atraktivni u okviru sistema vrijednosti savremene arhitekture. Formirani su prijatni ambijenti unutar kompleksa čime je ostvareno prostorno i funkcionalno integrisana cjelina i stvoreni kvalitetni i prepoznatljivi prostori.

Projektom je predviđena fazna realizacija u skladu sa mogućnostima datim planskom dokumentacijom, i to u tri faze. Prva faza podrazumijeva izgradnju novoplaniranog Hotela kao i pripadajuće infrastrukture, uz prethodno rušenje Vila u zoni predviđenoj za izgradnju iste. Druga faza podrazumijeva rekonstrukciju postojećeg Hotela do nivoa 5*, te izgradnju tople veze između dva aneksa hotela i Spa objekta, i treća faza koja podrazumijeva rekonstrukciju Vila Hotela do nivoa 5*. Zelene i otvorene površine definisane su kao cjeline pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele odnosno rizorta, i one čine 80.5% urbanističke parcele, čime je zadovoljen uslov dat planskom dokumentacijom.

Planirani objekat je oblikovno, funkcionalno i u materijalizaciji usklađen sa terenom i prirodom koja ga okružuje. Razuđenim osnovama i volumenima, smicanjima u ravnim fasadama, kao i primjenom različitih materijala razbijena je kompaktna forma objekta. Ulaz u objekat je arhitektonski naglašen u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje kompleksa stambenih objekata, projektovano od strane „Next level“ d.o.o. Ulcinj, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=41,507.81m² (planom dato nadzemno 41,509m²), indeks zauzetosti 0.19 (planom dato 0.22), indeks izgrađenosti 0.619 (planom dato .62), spratnost objekata P+10 (planom dato P+10) odnos prema građevinskoj liniji i kolski pristup objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike dopunjenog idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 16.05.2023. godine u 07:15 + 02'00', za izgradnju turističkog naselja T2 - Otrant Reef Resort, na urbanističkoj parceli UP 9, Zona D, koju čine katastarske parcele br 1/2, 2/2, 4, 5, 6/1, 7, 8/1, 9, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/11, 11/1, 11/2, 64/2 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.74/18), Opština Ulcinj, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima.

Uvidom u List nepokretnosti br. 3774 KO Donji Štoj - prepis broj 108-919-1441/2023 od 10.03.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Ulcinj, utvrđeno je da su kat.parcele br 1/2, 2/2, 4, 5, 6/1, 7, 8/1, 9, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/11, 11/1, 11/2, 64/2 KO Donji Štoj u svojini „Argos“ doo, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Argos“ d.o.o. iz Ulcinja, na dopunjeno idejno

rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane "Next Level" d.o.o. Ulcinj, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 16.05.2023. godine u 07:15 + 02'00', za izgradnju turističkog naselja T2 - Otrant Reef Resort, na urbanističkoj parceli UP 9, Zona D, koju čine katastarske parcele br 1/2, 2/2, 4, 5, 6/1, 7, 8/1, 9, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/11, 11/1, 11/2, 64/2 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.74/18), Opština Ulcinj, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, osnovnih urbanističkih parametara, odnosa prema građevinskoj liniji i kolskog pristupa objektima na vlasničkim parcelama.

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave za izgradnju objekta potrebno je pribaviti saglasnost autora ili ugovorom regulisati autorska prava nad predmetnim objektom shodno članu 17 Zakona o autorskim i srodnim pravima, a u vezi sa članom 43 istog zakona.

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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.16 16:11:03 +02'00'