



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

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

Broj: 05-1860/4
Podgorica, 26.03.2021. godine

NELOVIĆ ISMET

ULCINJ
Kodre bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji, na idejno arhitektonsko rješenje hotela 4*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.075,20 m², projektovanog od strane "V&B STUDIO DESIGN" D.O.O. iz Ulcinja na urbanističkim parcelama UP 38 i UP 39, u zoni "B", podzoni "3", koje čini dio katastarske parcele br. 30/36 KO Ulcinjско polje, u zahvatu DUP "Ulcinjско polje" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 15/12), Opština Ulcinj, sa indeksom izgrađenosti 1,71 (planom propisan 2,20 i 1,30), indeksom zauzetosti 0,29 (planom propisan 0,35 i 0,30) i spratnosti objekta P+5 (planom zadato P+5 i P+4).

MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović



Obradili:
Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-1860/4

Podgorica, 26.03.2021. godine

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), rješavajući po zahtjevu Nelović Ismeta iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje hotela 4*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.075,20 m², projektovanog od strane "V&B STUDIO DESIGN" D.O.O. iz Ulcinja na urbanističkim parcelama UP 38 i UP 39, u zoni "B", podzoni "3", koje čini dio katastarske parcele br. 30/36 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" (u daljem tekstu DUP "Ulcinjско polje") ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 15/12), Opština Ulcinj, donosi

R J E Š E N J E

Nelović Ismetu iz Ulcinja **daje se saglasnost** na idejno arhitektonsko rješenje objekta - hotela 4*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.075,20 m², projektovanog od strane "V&B STUDIO DESIGN" D.O.O. iz Ulcinja na urbanističkim parcelama UP 38 i UP 39, u zoni "B", podzoni "3", koje čini dio katastarske parcele br. 30/36 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu DUP "Ulcinjско polje" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 15/12), Opština Ulcinj, sa indeksom izgrađenosti 1,71 (planom propisan 2,20 i 1,30), indeksom zauzetosti 0,29 (planom propisan 0,35 i 0,30) i spratnosti objekta P+5 (planom zadato P+5 i P+4).

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1860/1 od 09.11.2020. godine, Nelović Ismet iz Ulcinja obratio se Direktoratu glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje objekta - hotela 4*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.075,20 m², projektovanog od strane "V&B STUDIO DESIGN" D.O.O. iz Ulcinja na urbanističkim parcelama UP 38 i UP 39, u zoni "B", podzoni "3", koje čini dio katastarske parcele br. 30/36 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu DUP "Ulcinjско polje" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 15/12), Opština Ulcinj.

Imenovani je uz zahtjev dostavio sledeću dokumentaciju: Dopunjeno idejno rješenje predmetnog objekta u elektronskoj formi; Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-432/6-20 izdate 09.10.2020 godine u Ulcinju od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj; List nepokretnosti 342 – prepis izdat 15.12.2020. godine od strane Uprave za nekretnine, PJ Ulcinj; Izjavu geodetske licencirane organizacije o identifikaciji urbanističke parcele i katastarskih parcela, kao i identifikacija tačne lokacije predmetnog objekta od 19.04.2020. godine; Izjavu projektanta u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 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 2 Zakona, 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno arhitektonsko rješenje objekta – hotela 4* i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju, Direktorat glavnog državnog arhitekta je utvrdio da je idejno arhitektonsko rješenje objekta - hotela 4* u skladu sa smjernicama za usklađivanje iz planskog dokumenta, a ovo iz sljedećih razloga:

U smjernicama DUP-a "Ulcinjско polje" za izgradnju hotela 4* na urbanističkim parcelama UP 38 i UP 39, u zoni "B", podzoni "3", koje čini dio katastarske parcele br. 30/36 KO Ulcinjsko polje, navodi se je namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br. 38 u zoni "B", u podzoni "3": površina za centralne djelatnosti-CD; Namjena planiranog objekta na urbanističkoj parceli br. 39 u zoni "B", podzoni "3": Mješovita namjena-MN.

Urbanistički parametri iz planskog dokumenta za urbanističku parcelu UP 38 su sledeći: bruto razvijena građevinska površina objekata (BRGP) P=1.724,80 m², indeks zauzetosti 0,35, indeks izgrađenosti 2,00 do 2,20 i spratnost objekata P+5, dok su za urbanističku parcelu UP 39: bruto razvijena građevinska površina objekata (BRGP) P=1.510,50 m², indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 1,50 i spratnost objekata P+4.

Planski parametri spojenih urbanističkih parcela za UP 38 i UP 39, zona "B", podzona "3" su sledeći: bruto razvijena građevinska površina objekata (BRGP) P=3.235,30 m², indeks zauzetosti 0,35 i 0,30, indeks izgrađenosti 2,20 i 1,50 i spratnost objekata P+5 i P+4.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja propisuje se da prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takođe obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone. U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.

Konstatovana je legitimnost investitora u smislu člana 91 stav 6 - dokaz o pravu svojine na zemljištu odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu: List nepokretnosti 342 – prepis broj: 108-919-4555/2020 izdat 15.12.2020. od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Ulcinj, za predmetnu katastarsku parcelu 30/36 KO Ulcinjsko polje koja je u svojini Nelović Ismeta u obimu prava 1/1.

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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.

MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović



Obradili:

Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I