



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: 05-332/24-4426/3
Podgorica, 16.04.2024. godine

STUDIO 4D INVEST DOO

ULCINJ

Nova mahala bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša P.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/24-4426/3
Podgorica, 16.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. i člana 237 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), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu, podnosioca „STUDIO 4D INVEST“ d.o.o. Ulcinj, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & Construction“ d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.03.2024. godine u 10:47:53 +01'00', za izgradnju stambenog objekta – fazna izgradnja na UP41a i dijelu UP41b koje čine k.p. br. 4049/2, 4047/3, 4064/6, 4047/5 i 4049/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Limani 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 22/16), Opština Ulcinj, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „STUDIO 4D INVEST“ d.o.o. Ulcinj na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & Construction“ d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.03.2024. godine u 10:47:53 +01'00', za izgradnju stambenog objekta – fazna izgradnja na UP41a i dijelu UP41b koje čine k.p. br. 4049/2, 4047/3, 4064/6, 4047/5 i 4049/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Limani 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 22/16), Opština Ulcinj, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekta 4.573,55m² (planom zadato ukupno za UP41a i UP41b - 4.660,00m² nadzemnih etaža); ukupne površine prizemlja objekta – 1.130,18m² (planom zadato ukupno za UP41a i UP41b - 1.152,00m² površine prizemlja); ostvareni indeks zauzetosti 0,42 (planom zadato 0,42), ostvareni indeks izgrađenosti 1,70 (planom zadato 1,70) spratnosti Po+S+P+3 (planom zadato P+3 uz mogućnost planiranja suterena i podruma) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-4426/1 od 21.03.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „STUDIO 4D INVEST“ d.o.o. Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & Construction“ d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.03.2024. godine u 19:45:40 +01'00', za izgradnju stambenog objekta – fazna izgradnja na UP41a i dijelu UP41b koje čine k.p. br. 4049/2, 4047/3, 4064/6, 4047/5 i 4049/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Liman 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 22/16), Opština Ulcinj.

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, 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 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, 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, 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 urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-332/23-1095/3 izdate 29.11.2023. godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj; List nepokretnosti br.4589 KO Ulcinj-prepis broj108-919-1790/2024 od 29.03.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcele br.4047/3, 4047/5, 4049/1, 4049/2 i 4064/4 sve KO Ulcinj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arch & Construction” d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.03.2024. godine u 10:47:53 +01'00', stambenog objekta – fazna izgradnja na UP41a i dijelu UP41b koje čine k.p. br. 4049/2, 4047/3, 4064/6, 4047/5 i 4049/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad” za lokalitet „Liman 1” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” br. 22/16), Opština Ulcinj, ovaj Direktor, konstatuje sljedeće:

Uvidom u tekstualni i grafički dio Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad” za lokalitet „Liman 1” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” br. 22/16), konstatuje se da se UP41A i UP41B nalaze u zoni za koju je predviđena mješovita namjena. U poglavlju 4.1. *Smjernice za urbanističko-tehničke uslove* tekstualnog dijela plana, navedeno je da je u okviru zone mješovite namjene, predviđena izgradnja stambenih objekata, kao i objekata drugih namjena, koje ne predstavljaju značajniju smetnju stanovanju. Takođe se navodi da visinske razlike terena omogućavaju formiranje podrumskih i suterenskih prostora, koji se u najvećem broju slučajeva planiraju za garažiranje vozila i tehničke prostorije, a kao takvi, ne ulaze u obračun BRGP-a. Arhitektura objekata treba da bude u skladu sa identitetom mjesta (genius loci), kroz korišćenje tradicionalnih elemenata oblikovanja (nagibi krovova, izbor materijala - drvo, kamen, ciglarski materijali za pokrivanje, proporcije otvora, trijemovi) a u savremenom duhu. Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd. Posebnu pažnju treba obratiti na projekte uređenja terena koji na ovom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd.

U poglavlju 4.3. *Oblikovanje prostora* tekstualnog dijela plana, navedeno je da likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se pritom uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata i odražavaju karakter planiranih sadržaja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i

klimatskim uslovima. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitim obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takođe obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata. Sve zone u okviru lokacije povezati i odgovarajućim pješačkim stazama koje prate nagibe terena a treba ih oblikovno uklopiti tako da ne ugroze vizuelnu identifikaciju prostora kao zone sa naglašenim prirodnim karakteristikama postojeće i planirane flore.

Idejnim rješenjem projektovan je stambeni objekat – fazna izgradnja, spratnosti Po+S+P+3 na UP41a i dijelu UP41b, kao jedinstvena funkcionalna cijelina sa jasno odvojenim sadržajima po lamelama i etažama. Objekat je projektovan kao jedna cijelina a funkcionalno je podijeljen u tri cijeline odnosno tri posebna ulaza, sa posebnim stepeništem i liftovima. Povezivanje svih nivoa predviđeno je vertikalom sa stepeništem. Samo u podrumu tj. garaži je moguće pristupiti bilo kojoj lameli jer je ona projektovana kao jedna cijelina. Stambene jedinice planirane su na etažama objekta iznad suterena tj. u prizemlju. Ukupno u lameli A i B su u objektu planirane po 5 stambene jedinice (2 dvosobna stana, 2 jednosobna stana i 1 studio apartman) dok u lameli C su planirane po 5 stambene jedinice (u prizemlju 1 trosoban stan, 3 jednosobna stana i 1 studio apartman a na ostalim etažama 1 trosoban stan, 1 dvosoban stan, 2 jednosobna stana i 1 studio apartman). Gradnja stambenog objekta je planirana fazno i to u tri zasebne faze:

- faza I – podzemna garaža za lamelu A, B i C,
- faza II – Su+P+3 etaže u lameli "A" i
- faza III – Su+P+3 etaže u lameli "B" i "C".

Objekat je planiran u skladu sa ambijentom lokacije, mediteranskom podnebljem i namjenom objekta te predstavlja strukturu jedinstvenog volumena. U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao jednostavna forma čijom se supstrakcijom formira, i dalje jednostavna, ali ipak specifična kompozicija. Objekat teži da ne optereti, ali svakako da do kraja definiše prostor. Likovno i oblikovno rješenje građevinske strukture slijedi klimatske i druge endemske karakteristike, te je u tom smislu usklađena sa postojećom fizionomijom sredine i svojim izrazom doprinosi opštoj slici. Arhitektonski volumeni su pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Svi elementi arhitektonskog oblikovanja predviđeni su da se izrade od kvalitetnih i trajnih materijala zbog neposredne blizine mora i atmosferskih uticaja tj. posolice. Predviđeni materijali u obradi fasade su kombinacija savremenih materijala staklene površine, jednostavnih fasadnih površina, bojenih površina i autohtonih materijala - kamena, poštujući tradiciju građenja.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji, osnovnim urbanističkim parametrima i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti nepokretnosti br.4589 KO Ulcinj- prepis broj108-919-1790/2024 od 29.03.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da

su kat.parcele br.4047/3, 4047/5, 4049/1, 4049/2 i 4064/4 sve KO Ulcinj, u svojini Studio 4D Invest Doo Ulcinj, 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 „STUDIO 4D INVEST“ d.o.o. Ulcinj na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & Construction“ d.o.o. Ulcinj ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.03.2024. godine u 10:47:53 +01'00', za izgradnju stambenog objekta – fazna izgradnja na UP41a i dijelu UP41b koje čine k.p. br. 4049/2, 4047/3, 4064/6, 4047/5 i 4049/1 KO Ulcinj, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Liman 1“ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” br. 22/16), Opština Ulcinj, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj 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.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik