



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj:09-1197/2
Podgorica, 29.12.2021.godine

„ CMD,, D.O.O.

BAR

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

Obradili:
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:
- Naslovu;
- a/a.



V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

VLADA CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-1197/2
Podgorica, 29.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač.1-6 i st. 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), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „CMD „D.O.O.Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - apartmanskih i rezidencijalnih vila i restorana – vidikovac, fazna izgradnja, na urbanističkim parcelama br. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 na djelovima katastarskih parcela broj 3866, 3867, 3964/1 K.O. Ulcinj, zahvatu Lokalne studije lokacije za turističko naselje visoke kategorije na lokalitetu „LIMAN II“, („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, br. 03/10), donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE „CMD „D.O.O.Bar, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - apartmanskih i rezidencijalnih vila i restorana – vidikovac, fazna izgradnja, na urbanističkim parcelama br. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 na djelovima katastarskih parcela broj 3866, 3867, 3964/1 K.O. Ulcinj u zahvatu Lokalne studije lokacije za turističko naselje visoke kategorije na lokalitetu „LIMAN II“, („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, br. 03/10), Opština Ulcinj, gdje su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 0,68 (planom propisan 0,70), indeks zauzetosti 0,25 (planom propisan 0,35), spratnost objekta Po+S+P+1 (planom propisana Po+S+P+1), i ostvaren odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 09-1197/1 od 01.07. 2021.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratilo se CMD „D.O.O.Bar, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - apartmanskih i rezidencijalnih vila i restorana – vidikovac, fazna izgradnja, na urbanističkim parcelama br. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 na djelovima katastarskih parcela broj 3866, 3867, 3964/1 K.O. Ulcinj u zahvatu Lokalne studije lokacije za turističko naselje visoke kategorije na lokalitetu „LIMAN II“, („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, br. 03/10), Opština Ulcinj.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Rješenje za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju apartmanskih, rezidencijalnih vila i restorana vidikovac u zahvatu Lokalne studije lokacije za turističko naselje visoke kategorije Liman II, Opština Ulcinj, izdati od strane Opština Ulcinj, br./Nr 06-335/21-120/2 od

objekata, data od strane „ Angelini „ D.O.O.Podgorice iz avgusta 2021.godine; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, urađen od strane „ Geoprojekt Perišić „ D.O.O.Podgorica, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 917-17-51/2021 od 17.09.2021.godine; Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na opisanoj lokaciji, izdati od strane Opština Ulcinj – Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, br.Nr. 05-332/21-198/7 od 21.06.2021.godine i Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 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.

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.

Uvidom u idejno rješenje, izjavu odgovornog inženjera – projektanta “ANGELINI“ D.O.O. Podgorica, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da su idejnim rješenjem za izgradnju apartmanskih i rezidencijalnih vila i restorana – vidikovac, fazna izgradnja, investitora „CMD“ D.O.O.Bar na urbanističkim parcelama br. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 na djelovima katastarskih parcela broj 3866, 3867, 3964/1 K.O. Ulcinj, zahvatu Lokalne studije lokacije za turističko naselje visoke kategorije na lokalitetu „LIMAN II“, („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, br. 03/10), ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: ostvoreni indeks izgrađenosti (planom propisan), ostvoreni indeks zauzetosti (planom propisan), ostvorena spratnost objekta Po+S+P+1 (planom propisana Po+S+P+1), i odnos prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u predmetni planski dokumenat, utvrđeno je da su propisani Uslovi uređenja i korišćenja prostora:

Regulacija i nivelacija: Regulacija plana počiva na saobraćajnim rješenjima, sa koordinatama i drugim podacima koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu. Urbanističke parcele su definisane grafički i koordinatama uz poštovanje postojećeg katastarskog stanja i njegovo prilagođavanje planiranom stanju formiranjem urbanističkih parcela. Gabariti objekata definisani su osnovnim formama a pojedinačno i po zonama se mogu formirati i drugi složeniji oblici uz poštovanje gradjevinske linije prema ulici i programskih pokazatelja (koeficijenta izgrađenosti od max. 0.6-0.7) u skladu sa Programskim zadatkom. Što se vertikalne regulacije objekata tiče, u skladu sa programom koji predviđa male gustine, svi objekti na lokaciji su max. visine Su+P do

Su+P+1, uz mogućnost formiranja suterena ili podruma i garaža u nivou ispod prizemlja, a u skladu sa uslovima mikrolokacije -nagibom terena. U vertikalnoj ravni treba takođe težiti maksimalnom uklapanju objekata u postojeći teren. Obzirom na velike padove terena i nedostatak detaljnijih informacija o programima investitora za veći dio lokacije, kote prizemlja objekata nisu detaljno određene na planu nivelacije. Kote prizemlja objekata odrediti na terenu za svaki pojedinačni objekat a na osnovu nivelacije saobraćajne mreže i uslova terena, pri čemu voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekata prema nižim ulicama. Kote date u nivelacionom planu nijesu do kraja uslovne, već će se projektom uređenja terena dati definitivne kote svih relevantnih površina. Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena izvedenih saobraćajnica prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Teren na kome je locirana LSL je u padu prema jugu – moru i ka magistrali, pa je neophodno izvesti remodelaciju terena sa podzidama, zasijecanjima terena i nivelacijama za uređenje okućnica i za formiranje suterenskih ili garažnih prostora.

Smjernice za urbanističko-tehničke uslove:

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom matricom I tipovima objekata uz mogućnost odstupanja (u položaju i gabaritu objekta) u skladu sa programom investitora ali tako da se zadovolje sledeći osnovni parametri: građevinska linija ka ulici definisana ovim elaboratom; vertikalna regulacija – do max. dve nadzemne etaže (Su+P do Su+P+1); indeksi izgrađenosti I zauzetosti za zonu prema priloženoj tabeli; na parceli mogu biti stambeni, turistički i komplementarni objekti niske gustine, odnosno: indeks zauzetosti na parceli - do max. 0.35; indeks izgrađenosti na parceli – do max. 0.70.

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd. Posebni urbanističko-tehnički uslovi treba da se odnose na projekte uređenja terena koji na ovom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd.

Smjernice uređenja i oblikovanja prostora:

Oblikovanje prostora:

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa preporukama iz programa o prostornim oblicima i primjereno tradicionalnoj urbanoj matrici i materijalima koji baziraju na tradicionalnom načinu gradnje. Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta u kontekstu naslijeđenog prostora. Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih 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. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju 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.

Preporuke za realizaciju – faznost:

Ponudjeni model intervencija obuhvata cjelokupno područje, a istovremeno obavezuje na disciplinovano i realno ponašanje u prostoru kroz fazu realizacije. Predloženim modelom zone omogućena je parcijalna realizacija objekata, prema potrebama i mogućnostima budućih korisnika, a bilo bi optimalno da izrada saobraćajnica a posebno primarnog saobraćajnog kraka prethodi izgradnji objekata. U svim fazama realizacije treba prvo završiti planiranu saobraćajnu matricu a zatim pristupiti realizaciji pojedinačnih objekata.

Svi sadržaji u pojedinačnim zonama mogu se takođe realizovati fazno, uz prvenstvenu realizaciju saobraćajnica i potrebne mreže instalacija odnosno prethodne radove na uređenju terena.

Uvidom u Izjavu projektanta „ ANGELINI „ D.O.O.Podgorica, sa tabelarnim prikazom zadatih parametara prema citiranim urbanističko-tehničkim uslovima i ostvarenih urbanističkih parametara iz Idejnog rješenja, utvrđeno je, da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - apartmanskih i rezidencijalnih vila i restorana – vidikovac, fazna izgradnja, na urbanističkim parcelama br. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 na djelovima katastarskih parcela broj 3866, 3867, 3964/1 K.O. Ulcinj u zahvatu Lokalne studije lokacije za turističko naselje visoke kategorije na lokalitetu „LIMAN II“, („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, br. 03/10), Opština Ulcinj, izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br.Nr. 05-332/21-198/7 od 21.06.2021.godine u pogledu građevinskih linija, materijalizacije kao i urbanističkih parametara zauzetosti i izgrađenosti. Objekti su unutar svojih pripadajućih urbanističkih parcela, čije su površine definisane elaboratom parcelacije i ne prelaze ivice građevinskih linija a bruto razvijena građevinska površina kompleksa je u okvirima definisanim urbanističko-tehničkim uslovima.Spratnost, odnosno visina objekta je u okvirima definisanim urbanističko-tehničkim uslovima a pri projektovanju objekta – restorana vidikovca se vodilo računa o ambijentalnoj vrijednosti ovog tipa objekta u kompleksu te i o podizanju ekonomske vrijednosti objekta u kompleksu, a svojom namjenom ne narušava i komplementira susjedne objekte.

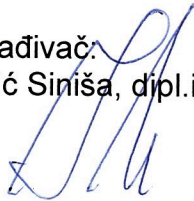
Uvidom u list nepokretnosti 2087 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Ulcinj, utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele na kojim se planira izgradnja predmetnog objekta, br.3866, 3867, 3964/1 K.O. Ulcinj u svojini „ CMD „ D.O.O.Bar u obimu prava 1/1, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u smislu člana 87.stav 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 91. st. 1. i 3. Zakona u kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije za građenje odnosno postavljanje objekta propisanu ovim 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, odluka 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, a polazeći od izjave odgovornog inženjera – projektanta, sadržane u citiranoj dostavljenoj izjavi, data od strane „ ANGELINI „ D.O.O.Podgorica, gdje je dat tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara za izgradnju predmetnog objekta - apartmanskih i rezidencijalnih vila i restorana – vidikovac, fazna izgradnja, na urbanističkim parcelama br. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 na djelovima katastarskih parcela broj 3866, 3867, 3964/1 K.O. Ulcinj u zahvatu Lokalne studije lokacije za turističko naselje visoke kategorije na lokalitetu „LIMAN II“, („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, br. 03/10), Opština Ulcinj, gdje je utvrđeno da su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti , indeks zauzetosti , ostvarena spratnost objekta : Po+S+P+1 (planom propisana Po+S+P+1), i ostvaren odnos prema građevinskoj liniji, utvrđeno je da su se stekli uslovi za primjenu člana 87. st. 4. tačka 1. Zakona, radi čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

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.

Obrađivač:
Minić Siniša, dipl.inž.arh.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

