



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: 05-332/24-7834/2
Podgorica, 20.06.2024. godine

„CAPITAL INVEST“ D.O.O.

ADRESA: Mediteranska , br. 2

BUDVA

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

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



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: 05-332/24-7834/2
Podgorica, 20.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 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) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu " CAPITAL ESTATE " D.O.O. Budva, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "MONCORE" D.O.O. Podgorica, i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 10:34:46, +02'00', za izgradnju Turističkog naselja (T2) 5*- objekti 1, 2 i 3, fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 72.151,31 m², na dijelu urbanističke parcele broj UP10, zona "D", na katastarskim parcelama br. 11/3, 11/4, 12, 13, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 30/1, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60/1, 61/1, 62/1, 63, 64/1, 67/2, 126/3 sve K.O. Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" -Velika plaža, Opština Ulcinj, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 74/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se " CAPITAL ESTATE " D.O.O. Budva, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "MONCORE" D.O.O. Podgorica, i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 10:34:46, +02'00', za izgradnju Turističkog naselja (T2) 5*- objekti 1, 2 i 3, fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 72.151,31 m², na dijelu urbanističke parcele broj UP10, zona "D", na katastarskim parcelama br. 11/3, 11/4, 12, 13, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 30/1, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60/1, 61/1, 62/1, 63, 64/1, 67/2, 126/3 sve K.O. Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" -Velika plaža, Opština Ulcinj, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 74/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,162 (Planom propisan 0,22), indeks izgrađenosti 0,819 (Planom propisan 0,82), spratnosti objekata: od Pr+5S do Pr+9S (Planom propisana spratnost do Pr+10S), 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.05-332/24-7834/1 od 06.06.2024. godine, "CAPITAL ESTATE " D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta,

koje je izrađeno od strane projektanta "MONCORE" D.O.O. Podgorica, i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 10:34:46, +02'00', za izgradnju Turističkog naselja (T2) 5*- objekti 1, 2 i 3, fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 72.151,31 m², na dijelu urbanističke parcele broj UP10, zona "D", na katastarskim parcelama br. 11/3, 11/4, 12, 13, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 30/1, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60/1, 61/1, 62/1, 63, 64/1, 67/2, 126/3 sve K.O. Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" -Velika plaža, Opština Ulcinj, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 74/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,162 (Planom propisan 0,22), indeks izgrađenosti 0,819 (Planom propisan 0,82), spratnosti objekata: od Pr+5S do Pr+9S (Planom propisana spratnost do Pr+10S), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju projekta "MONCORE" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 10:34:46, +02'00', za izgradnju Turističkog naselja (T2) 5*- objekti 1, 2 i 3, fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 72.151,31 m², na dijelu urbanističke parcele broj UP10, zona "D", na katastarskim parcelama br. 11/3, 11/4, 12, 13, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 30/1, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60/1, 61/1, 62/1, 63, 64/1, 67/2, 126/3 sve K.O. Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" -Velika plaža, Opština Ulcinj, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 74/18), u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-6682/14 od 26.10.2022. godine, izdatih od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma u skladu sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i uz poštovanje zadatih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, bruto razvijenu građevinsku površinu objekta, spratnost i visinu objekta, ostvareni odnos prema građevinskoj liniji; Izjavu, izdatu od strane licencirane geodetske organizacije " Liri&Loni " D.O.O. Ulcinj u kojoj je utvrđeno da dio urbanističke parcele br. UP 10 čine sledeće katastarske parcele: 11/3, 11/4, 12, 13, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 30/1, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60/1, 61/1, 62/1, 63, 64/1, 67/2, 126/3 sve K.O. Donji Štoj, Opština Ulcinj. Pristup objektu je planiran projektovanom saobraćajnicom koja se povezuje sa planiranim putem. Planiranu saobraćajnicu preko koje je obezbijeđen pristup lokaciji i objektu na toj poziciji čini sledeće katastarske parcele: dio kat. parcele 3538/1 K.O.Donji Štoj, svojina Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore, upisana u Listu nepokretnosti 2018 K.O.Donji Štoj; kat. parcela, br. 62/2, vlasništvo " Capital Estate Budva " upisana u Listu nepokretnosti br. 4122 K.O.Donji Štoj; kat. parcela br. 67/8 k.o.Donji Štoj, vlasništvo " Capital Estate " D.O.O. Budva, upisana u List nepokretnosti br. 4122 K.O.Donji Štoj; Urbanističko-tehničke uslove, br. Nr: 05-4451/6-18 od 26.12.2018. godine, izdati od strane Opština Ulcinj – Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj i 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 sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a1.1 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 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, 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 lokalne samouprave.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenja plana generalne 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 u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "MONCORE" D.O.O. Podgorica, i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 10:34:46, +02:00', za izgradnju Turističkog naselja (T2) 5*- objekti 1, 2 i 3, fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 72.151,31 m², na dijelu urbanističke parcele broj UP10, zona "D", na katastarskim parcelama br. 11/3, 11/4, 12, 13, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 30/1, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60/1, 61/1, 62/1, 63, 64/1, 67/2, 126/3 sve K.O. Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" -Velika plaža, Opština Ulcinj, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 74/18), izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,162 (Planom propisan 0,22), indeks izgrađenosti 0,819 (Planom propisan 0,82), spratnosti objekata: od Pr+5S do Pr+9S (Planom propisana spratnost do Pr+10S), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Državnu studiju lokacije „Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" -Velika plaža, utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Separat sa urbanističko tehničkim uslovima: Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni D – UP9, UP10, UP11, UP11a, UP11b, UP13

Uslovi za formiranje urbanističke parcele:

U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Parcelacija. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. U okviru predložene parcelacije, za parcele iste namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne

građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Uslovi u pogledu planirane namjene: Površine za turizam–Turistička naselja T2:

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti: za smještaj turista: turistička naselja (T2); za pružanje usluga ishrane i pića.

Na površinama namijenjenim turizmu, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati: parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca). Na površinama namijenjenim turizmu, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.). U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%

Uslovi u pogledu faznosti gradnje:

Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), s tim da je obavezno prvo izgraditi osnovne objekte Hotela, a potom ostale objekte (depadanse, vile i ostale objekte u sklopu kompleksa). Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).

Planirani urbanistički parametri:

Budući objekti moraju zadovoljiti sve navedene urbanističke parametre na nivou urbanističke parcele to jest na nivou cjelovitog kompleksa kao skupa svih objekata na urbanističkoj parceli, i to: Namjenu; Parcelaciju; Regulaciju i nivelaciju; Koeficijente zauzetosti i izgrađenosti; Maksimalnu bruto površinu u osnovi; Maksimalnu bruto površinu objekta; Minimalnu površinu zelenih i otvorenih površina; Maksimalan broj ležaja, usklađen sa površinom zelenih i otvorenih površina na Urbanističkoj parceli, tako da se obezbijedi površina zelenih i otvorenih površina po ležaju, istaknuta u tabeli Urbanističkih parametara; Maksimalnu spratnost i visinu objekata.

Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu 11 .

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja. Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele. Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija. Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i

udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama takođe koordinatnim tačkama. Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 0). Podzemna građevinska linija (GL 0) nije definisana, s obzirom da podzemne etaže nisu dozvoljene. Planiranje podzemnih etaža nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu

Visinska regulacija: Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

Za objekte u zoni D, u namjeni Površine za turizam – T2 – UP9, UP10, UP11 i UP13 - (jedanaest nadzemnih etaža - P+10), UP11a i UP11b – (sedam nadzemnih etaža – P+6). Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 15 Nivelacija i Regulacija. Etaže definisane ovim planskim dokumentom mogu biti isključivo nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nisu dozvoljene, kao ni nadzemna etaža suterena. Planiranje podzemnih etaža, kao i nadzemne etaže - suterena nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu. Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Sprat je etaža iznad prizemlja. Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviđena je maksimalna visina za: za objekte u zoni D, u namjeni Površine za turizam – T2 – UP9, UP10, UP11 i UP13 - (jedanaest nadzemnih etaža - P+10 – 52 m), UP11a i UP11b – (sedam nadzemnih etaža – P+6 – 34m). Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3.0m; za poslovne etaže do 4.5 m. Prizemlje može biti 6m visoko, zbog zahtjeva mogućih turističkih sadržaja.

Posebni uslovi:

Zelene i otvorene površine su definisane kao cjelina pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele to jest turističkog naselja, hotela ili parcele centralnih djelatnosti. Zelene i otvorene površine obuhvataju: parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene; sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije. U zelene i otvorene površine ne spadaju prilazne kolske saobraćajnice, kolske saobraćajnice koje opslužuju parkinge i slično. Zelene i otvorene površine (platoi, bazeni, sportski tereni, vodene površine, površine pod parking mjestima, ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije) ne ulaze u obračun BRGP objekata. U planskom dokumentu je definisana minimalna površina zelenih i otvorenih površina, koja

predstavlja minimum koji je neophodan, međutim, konačna površina zelenih i otvorenih površina direktno zavisi i od broja ležaja. Obavezan uslov za buduća turistička naselja i hotele je da na svaki ležaj mora da se obezbijedi određen površina zelenih i otvorenih površina na urbanističkoj parceli, što je definisano u tabeli urbanističkih parametara. Maksimalan broj ležaja koji se može planirati u okviru određene parcele je dat u Tabeli osnovnih urbanističkih parametara.

Opšti uslovi uređenja prostora:

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima, na način da se mora zadovoljiti svaki definisani urbanistički parametar. S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji može biti montažnog karaktera. Ukoliko se parking rijesi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ne ulazi u obračun BRGP objekata.

Za sve urbanističke parcele na kojima je planirana gradnja važe sljedeća osnovna urbanistička pravila: Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Koordinate građevinskih linija date su u grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Uređenje parcele: U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore), Zelene i otvorene površine (parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima, ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije). Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbijediti odvodnjavanje istih od objekata. Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture. Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,8 m. Dozvoljavaju se isključivo drvene ili metalne ograde, koje se tačkasto učvršćuju u podlogu. Zabranjena je izrada kontinualnih betonskih sokli. U kontaktu sa tlom, ograda mora biti uglavnom odignuta od tla, tako da je omogućen nesmetan prolaz za životinjski svijet. Preporučuje se da osnovna konstrukcija bude obogaćena zelenilom. Prema javnim površinama (ulici ili plaži) ograda mora biti prozirna. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,8m.

Garažiranje i parkiranje:

S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta hotela, depadansa ili vila, ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji mora biti

montažnog - demontažnog karaktera. Ukoliko se parking rijesi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ne ulazi u obračun BRGP objekata.

Arhitektonsko oblikovanje objekta:

Objekti planirani u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža, predstavljaju, u najvećem broju objekte namijenjene Turizmu, to jest objekte u okviru turističkih naselja ili hotela, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, i kao takvi treba da predstavljaju vrhunska djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena sa prirodom koja ga okružuje. Sljedeće uslove treba primjenjivati kod objekata turističkih naselja, hotela, objekata Centralnih djelatnosti, Kulture, Stanovanja, Sporta i rekreacije, kao i svih objekata koji se mogu naći u okviru urbanističkih parcela u skladu sa uslovima.

Namjena površina i organizacija sadržaja

Organizacija sadržaja treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetske efikasnu cjelinu.

Oblikovno, treba težiti „razigranim“ strukturama ili razuđenim osnovama i volumenima, a izbjegavati predimenzionisane kompaktne objekte, koji mogu podsjećati na stambene ili poslovne zgrade. Malim smicanjima u ravnima fasada, primjenom različitih materijala i sličnim principima može se „razbiti“ kompaktna forma objekata. Objekat je neophodno projektovati tako da predstavlja arhitekturu današnjice. Podržavanje stilova iz prošlosti je strogo zabranjeno. Neophodno je arhitektonski naglasiti ulaz u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom. U oblikovanju objekata u okviru Hotelskih i Turističkih kompleksa, kao i stambenih objekata, najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju balkoni ili terase turističkih jedinica. Velike fasadne ravni, pokrivene elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo oblikovati i materijalizovati, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima treba pridržavati sljedećih pravila: Koristiti minimalno dva različita materijala u obradi površina (npr. malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i drvena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja, i slično); perforirana obloga ili struktura u mat bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja, i slično); Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta; Ogradu uraditi prozračno, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), dok se upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata zabranjuje. Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti su zabranjeni; U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima. Što se tiče materijalizacije objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala: Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja; Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; Kamena obloga; Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozračne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje. Vertikalno ozelenjavanje fasada je preporučeno. Ukoliko se projektuje vertikalno ozelenjavanje fasada, neophodno je definisati uslove održavanja, posebnim elaboratom. Mogu se koristiti isključivo vrste koje su definisane u poglavlju Pejzažna arhitektura, ovog planskog dokumenta. Dozvoljeno je koristiti i metalne ili drvene grilje, radi zasjenčenja otvora. Metalne grilje moraju biti u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja). Dozvoljeno je projektovati kos ili ravan krov. Kos krov može imati maksimalni nagib od 22°.

Strogo je zabranjeno koristiti sljedeća rješenja u oblikovanju i materijalizaciji objekata: upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograde; balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti; generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti; fasade koje su kompletno zastakljene, bez ikakvih ostalih elemenata u ravni fasade. U slučaju da se na urbanističkoj parceli potreba za parking prostorom rješava gradnjom nadzemnih garaža, za objekte nadzemnih garaža važe sljedeći uslovi u pogledu arhitektonskog oblikovanja: Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog sistema urađenog u čeliku; Objekti nadzemnih garaža mogu imati najviše dvije nadzemne etaže ili, ukoliko se garaža radi u sistemu polu nivoa - četiri polunivoa; Krov druge nadzemne etaže se može koristiti za parkiranje, takođe; Omotač objekta nadzemne garaže to jest fasada, mora biti izvedena tako da bude prozračna, na primjer, od drvenih ili metalnih elemenata postavljenih u određenom ritmu, zatim može biti izvedena od metalnih perforiranih omotača ili slično;

Prozračni omotač nadzemne garaže obavezno obogatiti vertikalnih zelenilom, isključivo sa vrstama datim u poglavlju 5.5 Pejzažno uređenje.

Što se tiče materijalizacije objekata nadzemnih garaža, neophodno je koristiti neki od sljedećih materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala: Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozračne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu:

Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Dozvoljeno je projektovati pristupe na više mjesta, s obzirom na složene zahtjeve projektovanja turističkih kompleksa (ekonomski ulaz, ulaz za goste i slično). Planira se parkiranje u okviru svake urbanističke parcele, na parteru ili u okviru objekata ili u okviru nezavisnog slobodnostojećeg objekta – nadzemne garaže, koja može biti montažnog ili tvrdog karaktera, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ('Službeni list CG', br. 24/10).

Naime, uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju projekta "MONCORE" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 10:34:46, +02'00', za izgradnju Turističkog naselja (T2) 5*- objekti 1, 2 i 3, fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 72.151,31 m², na dijelu urbanističke parcele broj UP10, zona "D", na katastarskim parcelama br. 11/3, 11/4, 12, 13, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 30/1, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60/1, 61/1, 62/1, 63, 64/1, 67/2, 126/3 sve K.O. Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" -Velika plaža, Opština Ulcinj, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 74/18), u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-6682/14 od 26.10.2022. godine, izdatih od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma u skladu sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i uz poštovanje zadatih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, bruto razvijenu građevinsku površinu objekta, spratnost i visinu objekta, ostvareni odnos prema građevinskoj liniji.

Takođe je dostavljena Izjava, izdata od strane licencirane geodetske organizacije "Liri & Loni" D.O.O. Ulcinj u kojoj je utvrđeno da dio urbanističke parcele br. UP 10 čine sledeće katastarske parcele: 11/3, 11/4, 12, 13, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 30/1, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60/1, 61/1, 62/1, 63, 64/1, 67/2, 126/3 sve K.O. Donji Štoj, Opština Ulcinj. Pristup objektu je planiran projektovanom saobraćajnicom koja se povezuje sa planiranim putem. Planiranu saobraćajnicu preko koje je obezbijeđen pristup lokaciji i objektu na toj poziciji čini sledeće katastarske parcele: dio kat. parcele 3538/1 K.O.Donji Štoj, svojina Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore, upisana u Listu nepokretnosti 2018 K.O.Donji Štoj; kat. parcela, br. 62/2, vlasništvo " Capital Estate Budva " upisana u Listu nepokretnosti br. 4122 K.O.Donji Štoj; kat. parcela br. 67/8 K.O.Donji Štoj, vlasništvo " Capital Estate " D.O.O. Budva, upisana u List nepokretnosti br. 4122 K.O.Donji Štoj.

Uvidom u List nepokretnosti 4122 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj, utvrđeno je pravo svojine „ CAPITAL ESTATE „ D.O.O.Budva na kat. parcelama, br. 11/3, 11/4, 12, 13, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 30/1, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60/1, 61/1, 62/1, 63, 64/1, 67/2, 126/3 sve K.O. Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" -Velika plaža, Opština Ulcinj, 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 koncesiji, 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 " CAPITAL ESTATE " D.O.O. Budva, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "MONCORE" D.O.O. Podgorica, i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 10:34:46, +02'00', za izgradnju Turističkog naselja (T2) 5*- objekti 1, 2 i 3, fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 72.151,31 m², na dijelu urbanističke parcele broj UP10, zona "D", na katastarskim parcelama br. 11/3, 11/4, 12, 13, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 30/1, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60/1, 61/1, 62/1, 63, 64/1, 67/2, 126/3 sve K.O. Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" -Velika plaža, Opština Ulcinj, („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 74/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,162 (Planom propisan 0,22), indeks izgrađenosti 0,819 (Planom propisan 0,82), spratnosti objekata: od Pr+5S do Pr+9S (Planom propisana spratnost do Pr+10S), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

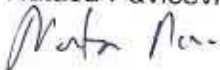
Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja

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:

Načelnik Direkcije,

Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh

