



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: 09-1836/2
Podgorica, 18.11.2021.godine

„ FIMAR INTERNATIONAL „ D.O.O.

ULCINJ

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradio:
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

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



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.



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: 09-1836/2
Podgorica, 18.11.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta na osnovu člana 87 st. 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88. stav 2. istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ FIMAR INTERNATIONAL “ D.O.O. iz Ulcinja za izgradnju objekta mješovite namjene, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 5.622,01 m² (1.785,92+3.836,00=5.622,01 m²) – fazna izgradnja na urbanističkoj parceli, br. UP77, Bloka 5, na katastarskim parcelama br. 1367/1, 1366, 1367/2, 1367/3, 1367/4 i 3538/1 K.O.Donji Štoj, na katastarskim parcelama broj 409/1, 409/2 K.O. Ulcinjsko Polje u zahvatu Državne Studije Lokacije „Rt Đeran – Port Milena“ - izmjene i dopune, Opština Ulcinj, („Sl. list Crne Gore, opšt. br. 111/2020), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „ FIMAR INTERNATIONAL “ D.O.O. iz Ulcinja na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 5.622,01 m² (1.785,92+3.836,00=5.622,01 m²) – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli br. UP77, Bloka 5, na katastarskim parcelama br. 1367/1, 1366, 1367/2, 1367/3, 1367/4 i 3538/1 K.O.Donji Štoj, na katastarskim parcelama broj 409/1, 409/2 K.O. Ulcinjsko Polje u zahvatu Državne Studije Lokacije „Rt Đeran – Port Milena“ - izmjene i dopune, Opština Ulcinj, („Sl. list Crne Gore, opšt. propisi br. 111/2020), gdje su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: ostvareni indeks izgrađenosti 0,88 (planom propisan 0,90), ostvareni indeks zauzetosti 0,396 (planom propisan 0,40), ostvarena spratnost objekta: Su+P+4 (planom propisana S+P+4), i ostvaren odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1836/1 od 05.11.2021. godine, Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti obratilo se „ FIMAR INTERNATIONAL “ D.O.O. iz Ulcinja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 5.622,01 m² (1.785,92+3.836,00=5.622,01 m²) – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli br. UP77, Bloka 5, na katastarskim parcelama br. 1367/1, 1366, 1367/2, 1367/3, 1367/4, 3538/1 K.O.Donji Štoj, na katastarskim parcelama broj 409/1, 409/2 K.O. Ulcinjsko Polje u zahvatu Državne Studije Lokacije „Rt Đeran – Port Milena“ - izmjene i dopune, Opština Ulcinj, („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, br. 111/2020), Opština Ulcinj.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: Nr.05-55376-20 od 30.12.2020.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkoj parceli broj 77, Blok 5 u skladu sa smjernicama Izmjena i dopuna Državne studije lokacije " Rt Đeran – Port Milena „ Opština Ulcinj, izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj; Izjavu datu od geodetske licencirane organizacije D.O.O. „ Geo Dalta „ Ulcinj, o kompletiranju urbanističke parcele UP77; Izjavu projektanta „ Arch & Construction „ D.O.O.Ulcinj u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojoj je dat tabelarni prikaz urbanističkih parametara za opisanu lokaciju: ostvareni i prema urbanističko-tehničkim uslovima: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalno dozvoljena bruto građevinska površina objekta , spratnost objekta. U istoj izjavi, utvrđeno je kao Napomena da je s obzirom da je urbanističko-tehničkim uslovima naglašeno da se parkiranje može obezbijediti u okviru objekta suterenom, odnosno da ukoliko uslovi terena omogućavaju, dozvoljena je nadzemna etaža – suterena i to samo u funkciju obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja i predviđen je suterena u tu svrhu. Kolski i pješački prilaz je obezbijeđen preko glavnog puta R7; Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj diitalnoj formi.

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

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

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 idejno rješenje, izjavu odgovornog inženjera – projektanta "Arch & Construction" D.O.O. Ulcinj, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno Mišljenje u kojem je utvrdio da su Idejnim rješenjem za izgradnju objekata mješovite namjene, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 5.622,01 m² (1.785,92+3.836,00=5.622,01 m²), investitora „Fimar International“ D.O.O. iz Podgorice – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli br. UP77, Bloka 5, na katastarskim parcelama broj 1367/1, 1366, 1367/2, 1367/3, 1367/4, i 3538/1 K.O. Donji Što I na katastarskim parcelama, broj 409/1, 409/2 K.O. Ulcinjsko Polje, zahvatu Državne Studije

Lokacije „Rt Đeran – Port Milena“ - izmjene i dopune, Opština Ulcinj, („SL. List Crne Gore, o.p. br. 111/2020), ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova

u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: ostvareni indeks izgrađenosti 0,88 (planom propisan 0,90), ostvareni indeks zauzetosti 0,396 (planom propisan 0,40), ostvarena spratnost objekta: Su+P+4 (planom propisana S+P+4), i ostvaren odnos prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Državnu Studiju Lokacije „Rt Đeran – Port Milena“ - izmjene i dopune, Opština Ulcinj, utvrđeno je da su propisani su sledeći urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora za zonu mješovite namjene MN, u kojoj se nalazi predmetna urbanistička parcela br. UP77, Bloka 5:

Blok 5 i Blok 6 - nalaze se u Pojasu od 100 m do 1000 m od obale na desnoj obali kanala Port Milene. U obalnom pojasu u građevinskim područjima naselja, što pripada predmetnom zahvatu, moguća je izgradnja objekata za stalno stanovanje. U ovim blokovima dozvoljena je izgradnja objekata mješovite namjene u korist razvoja turizma. Ovi blokovi su planirani kao cjelina koja sadrži objekte turizma (Hotel, mini hotel, objekte namijenjene uslužnim turističko-ugostiteljskim djelatnostima) okružene objektima Mješovite namjene. Kako bi se ispoštovali stečeni uslovi i postojeće stanje, objekti planirani u mješovitoj namjeni su podijeljeni kao: 60% bruto površine je namijenjeno turizmu, 40% bruto površine je namijenjeno stanovanju.

Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata, ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja jedan ili više 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). Idejno rješenje (u kome će biti jasno naznačene faze realizacije) mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta ili od strane Gradskog arhitekta, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata

Površine za mješovite namjene:

Obzirom da je zahvat predmetnog plana u zoni Morskog dobra, kao i da je PUPom Ulcinj ovaj zahvat planiran kao novi turistički i trgovački centar grada, u okviru površina za mješovite namjene kao pretežna namjena su objekti za smještaj turista, dok se u okviru ove namjene mogu predvidjeti i ugostiteljski objekti, trgovina, objekti za kulturu, školstvo, zdravstveno i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, ali i stanovanje ne više od 40% BGP. Namjena stanovanja obuhvata objekte stalnog i povremenog (sezonskog) stanovanja, u vidu iznajmljivanja stanova i apartmana za turiste. Ostale namjene mogu biti ugostiteljske – kafe, restoran, turističke - vile i turistički apartmani, i komercijalni sadržaji – trgovine, objekti kulture – galerije, mini scene, bioskopi, objekti školstva – vrtići, dječije igraonice, zdravstvene i socijalne zaštite – ambulante, sporta i rekreacije – otvoreni i zatvoreni sportski tereni, dječija igrališta, i lične usluge, parkinzi i garaže za smještaj vozila, objekti i mreže infrastrukture.

Na površinama na kojima je planirana mješovita namjena dozvoljena je izgradnja: ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista (komplementarni turistički smještaj); trgovina, objekti za sport i rekreaciju, i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; objekti kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite; stambenih jedinica; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, zaposlenih i posjetilaca).

Stambeni prostor u okviru kapaciteta mješovite namjene planirati do 30-40%, prostor turističke namjene do 60-70%.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" („Sl. List CG, br.24/10 i i 33/14“) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu, prema smjernicama iz faze Saobraćaj.

Na većim urbanističkim parcelama, gdje se dobijaju veće bruto površine, dozvoljeno je na datoj parceli projektovati i izgraditi dva ili više objekata, u skladu sa pravilima datim ovim planskim dokumentom, uz prethodno idejno rješenje za cijelu parcelu, odobreno od strane nadležne institucije.

Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju: U okviru zahvata plana parcele su definisane koordinatama prelomnih tačaka. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije.

Uslovi za regulaciju i nivelaciju: Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu 08.

Građevinska linija: 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 8 Parcelacija 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 građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,5 m. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1). Podzemna građevinska linija (GL 0) nije definisana, s obzirom da podzemne etaže nijesu dozvoljene. Planiranje podzemnih etaža nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Dozvoljena je etaža suterena ukoliko to uslovi terena omogućavaju. Suterena je nadzemna etaža i poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).

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 konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi: za objekte u Bloku 5, (pet nadzemnih etaža - P+4). Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 8 Parcelacija i regulacija. Etaže definisane ovim planskim dokumentom mogu biti isključivo nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nijesu dozvoljene. Planiranje podzemnih etaža, nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu. Suterena je nadzemna etaža i dozvoljena je ukoliko to uslovi terena omogućavaju, i to samo u funkciji obezbjeđenja potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele. U tom slučaju ne računa se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti; Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za sve objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Sprat je etaža iznad prizemlja. Krov može biti kosi ili ravan. Maksimalni nagib krova je 21°. 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 kote vijenca ravnog ili kosog krova. Planom je predviđena maksimalna visina objekta 14 m, računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće i kote vijenca ravnog ili kosog krova. Za objekte turističke namjene – maksimalna visina objekta je do 19 m.

Arhitektonsko oblikovanje objekta: Objekti planirani u zahvatu, u najvećem broju objekti namijenjeni za mješovite namjene i turizam, i kao takvi treba da predstavljaju djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena sa prirodom koja ga okružuje. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti

pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za tu vrstu objekata. Oblikovno, treba težiti „razigranim“ strukturama, 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. Objekti koji imaju složenu osnovu i različite spratnosti pojedinih djelova, treba dilatirati tako da pojedini djelovi imaju pravilne geometrijske oblike, u saglasnosti sa Preporukama za seizmičko projektovanje. Neophodno je arhitektonski naglasiti ulaz u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom.

U oblikovanju objekata u okviru 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. Ogradu uraditi prozračno, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna). 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. U projektovanju objekata koristiti principe i pravila održive gradnje, i korišćenje savremenih materijala i likovnih izraza. 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 kosi ili ravan krov. Kosi krov može imati maksimalni nagib od 21°.

Strogo je zabranjeno koristiti sljedeća rješenja u oblikovanju i materijalizaciji objekata: korišćenje predimenzionisanih gabarita objekata; upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda; 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 oblikovnih elemenata u ravni fasade.

Tabelarnim prikazom planskog dokumenta za predmetnu urbanističku parcelu br. UP 77, planirani su sledeći urbanistički parametri: spratnost do P+4, indekst izgrađenosti (Ii) 0,90, Indekst zauzetosti (Iz) 0,40, BRGP nadzemnih etaža 3.914,00 m².

Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površine, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, br. 24/10 i 33/14) – čl.96. definisano je sledeće: „Kod objekata kojima se građevinska na zemlji (GL1) i građevinska linija iznad zemlje (GL2), poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1,80 m „.

Uvidom u dostavljenu Izjavu projektanta „Arch & Construction“, D.O.O.Ulcinj od 17.11.2021.godine u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za predmetni objekat na opisanoj lokaciji, utvrđeno je da je Idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 05-553/6-20 od 30.12.2020.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkoj parceli broj 77, Blok br. 5 u skladu sa smjernicama izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Rt Đeran-Port Milena“, Opština Ulcinj. Dat je Izjavu projektanta „Arch & Construction“, D.O.O.Ulcinj u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojoj je dat tabelarni prikaz urbanističkih parametara za opisanu lokaciju: ostvareni i prema urbanističko-tehničkim uslovima: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalno dozvoljena bruto građevinska površina objekta, spratnost objekta. U istoj izjavi, utvrđeno je kao Napomena da je s obzirom da je urbanističko-tehničkim uslovima naglašeno da se parkiranje može obezbijediti u okviru objekta suterenom, odnosno da ukoliko uslovi terena omogućavaju,

dozvoljena je nadzemna etaža – suteran i to samo u funkciju **obezbjedenja potrebnog** kapaciteta mirujućeg saobraćaja i predviđen je suteran u tu svrhu. Kolski i pješački prilaz je obezbijeđen preko glavnog puta R7.

Uvidom u List nepokretnosti 4227 – prepis i 696-prepis, izdati od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Ulcinj, utvrđeno je pravo svojine D.O.O. „Firmar International“ Ulcinj na katastarskim parcelama, br. 1366, 1367/1, 1367/3 i 1367/4 sve K.O. Donji Štoj i 409/2 K.O. Ulcinjsko Polje.

Za katastarske parcele, br. 1367/2, 3538/1 sve K.O. Donji Štoj, 409/1 K.O. Ulcinjsko Polje, koje su prema katastarskoj evidenciji- List nepokretnosti 271- prepis i 2018-prepis u svojini Vlade Crne Gore, imenovani su dužni regulisati imovinsko-pravne odnose do Prijave građenja za predmetni objekat. Pri tome, ovo ministarstvo upućuje, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta upućuje na akt

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „FIMAR INTERNATIONAL“ D.O.O. iz Ulcinja na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 5.622,01 m² (1.785,92+3.836,00=5.622,01 m²) – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli br. UP77, Bloka 5, na katastarskim parcelama br. 1367/1, 1366, 1367/2, 1367/3, 1367/4, 3538/1 K.O. Donji Štoj, na katastarskim parcelama broj 409/1, 409/2 K.O. Ulcinjsko Polje u zahvatu Državne Studije Lokacije „Rt Đeran – Port Milena“ - izmjene i dopune, Opština Ulcinj, („Sl. list Crne Gore, opšt. propisi, br. 111/2020), gdje su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: ostvareni indeks izgrađenosti 0,88 (planom propisan 0,90), ostvareni indeks zauzetosti 0,396 (planom propisan 0,40), ostvarena spratnost objekta: Su+P+4 (planom propisana S+P+4), i ostvaren odnos prema građevinskoj 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 GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Obradio:
Siniša Minić dipl.inž.arh.



Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

