



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-6526/6
Podgorica, 22.09.2023. godine

„AM Construction“ DOO

ULCINJ

Braća Frasheri bb

Đenašević Hasan

ULCINJ

Bojke bb

Jenasi Jamie

ULCINJ

Bojke bb

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-6526/1 od 22.08.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratili su se „AM Construction“ Doo iz Ulcinja, Đenašević Hasan iz Ulcinja i Jenasi Jamie iz Australije, koga po punomoćju zastupa Đenašević Hasan, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „V&B Studio Design“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.09.2023. godine u 21:15:08 + 01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, na UP br.259, zona B, koju čini kat.parcela br. 5583/1 KO Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Ulcinj Grad” za lokalitet “Totoši”-izmjena i dopuna (“Službeni list Crne Gore-opštinski propisi- br.03/10), 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 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 87 stav 4 tačka 1 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 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

U poglavlju 9. *Urbanističko-tehnički uslovi* tekstualnog dijela planskog dokumenta DUP “Ulcinj-Grad” za lokalitet “Totoši” -izmjene i dopune, navodi se da su svi elementi za formiranje urbanističko-tehničkih uslova dati u tekstualnim priložima i grafičkim priložima karata. Uvidom u grafički priloga *list broj 6 "Namjena površina"*, utvrđeno je da je za predmetnu UP 259, zona B, predviđena namjena **kolektivno stanovanje sa poslovanjem**. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatovano je da je projektovani objekat predviđen isključivo za stanovanje iz razloga što su u njemu projektovane samo stambene jedinice. Potrebno je u objektu predvidjeti poslovne prostore u skladu sa zadatom namjenom u okviru planskog dokumenta.

U članu 110 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, navodi se:* "Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja." Nadzemne etaže (suteran, prizemlje i spratovi) treba da budu formirane u okviru nadzemne građevinske linije, a vertikalni gabarit suterana pozicioniran u odnosu na morfologiju terena. **U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.** S tim u vezi, obračun zauzetosti računati u skladu sa prethodno citiranim uključujući i djelove etaža **predviđene za ozelenjavanje/žardinjere.**

Saobraćajni prilaz objektu i parking mjestima na lokaciji je predviđen preko dva saobraćajna priključaka i to: jednim saobraćajnim priključkom se pristupa 14 parking mjestima u parteru, dok je drugi priključak projektovan za pristup 15 parking mjesta u parteru i garaži objekta. Potrebno je predvidjeti **jedan prilaz sa ulice ka svim mjestima na predmetnoj UP uključujući i garažu**, za bezuslovno parkiranje unutar parcele.

Uvidom u grafički prilog idjenog rješenja, *04. Osnova suterana-garaže*, konstatuje se da je određeni broj parking mjesta predviđen za sistem električne konzole za koje je specifikacija priložena uz idjeno rješenje. Specifikacijom električne konzole predviđa se jama koja nije prikazana u grafičkim priložima (presjeci) idejnog rješenja. Istu je potrebno prikazati u svim karakterističnim presjecima, te dostaviti i jedan podužni presjek kroz objekat tako da na njemu budu prikazana parking mjesta predviđena za ovaj vid parkiranja.

Nadalje, potrebno je iskotirati sva parking mjesta u parteru, nagib rampe, kao i radijus krivine za istu, te sve saobraćajne površine i elemente parkiranja i garažiranja projektovati u skladu sa članom 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. list CG" br. 24/10 i 33/14).

Članom 102 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. list CG" br. 24/10, 33/14), **potkrovlje ili završna etaža** se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju, što konkretno nije slučaj jer visina nadzotka objekta iznosi cca 1.60 m. S tim u vezi, potkrovnju etažu je potrebno projektovati u skladu sa prethodno članom 102 Pravilnika.

Nadalje, Članom 98 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. list CG" br. 24/10, 33/14) etaža je definisana kao dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja **ne prelaze polovinu spratne visine**. U konkretnom slučaju, budući da je projektovana **spratna visina** 3.10 m, shodno članu 98 Pravilnika, etaža potkrovlja može imati maksimalnu visinu od 4,65 m. Idejnim rješenjem projektovana je visina potkrovlja od cca 5,50 m, te je istu potrebno je projektovati prema članu 98 Pravilnika.

Shodno članu 97 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* ("Sl. list CG" br. 24/10 i 33/14), **površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma** dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. U idejnom rješenju prikazati kolika je površina erkera, balkona, terasa za sve fasade objekta.

Stepenište u objektu nije moguće planirati kao ratifikovano već je neophodno projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke (grafički prilog Osnova suterena-garaže).

Dostaviti **Geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u. Na prilogima situacijal prikazati dimenzije gabarita planiranog objekta.

Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

Grafički prilozi fasada objekta nisu adekvatno prikazani te je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan **dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena**, ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 7 (sedam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.