



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: 09-332/23-107/4
Datum: 23.03.2023. godine

"PAMA INVEST" DOO

ULCINJ

26. Novembra 28

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.03.24 13:42:23 +01'00'



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: 09-332/23-107/4

Datum: 23.03.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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, 86/22 i 4/23), člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „PAMA INVEST“ doo Ulcinj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „ARHI STUDIO“ doo Ulcinj, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 11.01.2023. godine u 11:11:01 + 01'00", za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) na dijelu UP 8, 9 i 10, koju čine katastarske parcele br. 30/109, 30/741, 30/742, 30/745 i 30/746 KO Ulcinjsko polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 15/12), Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev „PAMA INVEST“ doo Ulcinj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „ARHI STUDIO“ doo Ulcinj, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 11.01.2023. godine u 11:11:01 + 01'00", za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) na dijelu UP 8, 9 i 10, koju čine katastarske parcele br. 30/109, 30/741, 30/742, 30/745 i 30/746 KO Ulcinjsko polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 15/12), Opština Ulcinj.

Obrazloženje

Aktom broj: 09-332/23-107/1 od 11.12.2022. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „PAMA INVEST“ doo Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „ARHI STUDIO“ doo Ulcinj, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 11.01.2023 godine u 11:11:01 + 01'00", za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) na dijelu UP 8, 9 i 10, koju čine katastarske parcele br. 30/109, 30/741, 30/742, 30/745 i 30/746 KO Ulcinjsko polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 15/12), 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 i 86/22), 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 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Ulcinjско polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 15/12), Opština Ulcinj, na dijelu UP 8, 9 i 10, na kat. parceli br. 30/109, 30/741, 30/742, 30/745, 30/746 KO Ulcinjско polje, planirana je mješovita namjena.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: indeks izgrađenosti 1,5, indeks zauzetosti 0,3 i spratnost objekata do P+4.

Shodno predmetnoj dokumentaciji-idejno rješenje utvrđeno je da se u zahtjevu za davanje saglasnosti i tehničkoj dokumentaciji idjenog rješenja navodi da se lokacija predviđana za građenje objekata UP 8, 9, i 10 sastoji od kat. parcela br. 30/109, 30/741, 30/742, 30/237 i 30/235 KO Ulcinjско Polje, dok se u Izjavi ovlašćene geodetske oragnizacije navodi da se predmetna lokacija dio UP 8, 9 i 10 sastoji od kat. parcela br. 30/109, 30/741, 30/742, 30/745, 30/746 KO Ulcinjско polje. Potrebno je uskladiti tehničku dokumentaciju, odnosno precizno navesti koje kat. parcele ulaze u stastav lokacije predviđene za građenje objekata i kat. parcele preko kojih je omogućen pristup objektu.

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 i 86/22), 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.

Prema ovome, neophodno je dostaviti Izjavu projektanta u odnosu na član 87 ovog Zakona sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara (indeks zuzezosti, indeks izgrađenosti, BRGP, spratnost) - i zadovoljenog odnosa prema građevinskoj liniji – u originalu sa potpisom i pečatom.

Uvidom u tehničku dokumentaciju-idejno rješenje konstatuje se da su planirana dva saobraćajna pristupa objektu. Nije moguće planirati saobraćajni pristup objektu sa bulevara odnosno saobraćajnice "Nova 5" te ga je potrebno ukinuti i prilaz objektu planirati samo sa sekundarne saobraćajnice "Nova 26". Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da planirani saobraćajni pristup sa saobraćajnice "Nova 26" nije odgovarajućih dimenzija, odnosno širine, te je potrebno planirati saobraćajnicu tako da se omogući nesmetan i bezbjedan kolski i pješački pristup objektu. Uz pomenutu ulicu nije moguće planirati parking mjesta, kako je to predviđeno idejnim rješenjem, shodno planskom dokumentu-grafičkom prilogu br. 07. Saobraćaj, nivelacija, regulacija.

Dimenzije parking mjesta na svim površinama predviđenim za parkiranje treba da budu u skladu sa važećim standardima i propisima. Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.24/10 i 33/14) član 114, minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4,80 m na otvorenom. Obezbediti min. 1.1 parking mjesto po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici, odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta. Za mali hotel predvidjeti parking mjesta za najmanja 20% smještajnih jedinica kao i 1pm za lica sa invaliditetom. Predvidjeti dovoljan br. parking mjesta za lica sa invaliditetom shodno planskom dokumentu i pravilnicima.

Prema pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekta („Sl. Crne Gore-opštinski propisi" br. 36/18) član 99, objekat Kategorije četiri zvjezdice (****) je ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka sastoji se od smještajnih jedinica sa visokim nivoom komfora i usluge. U ugostiteljskom objektu iz stava 1 ovog člana broj apartmana ne može biti manji od 10%, a mora da bude opremljen kvalitetom kuhinjom, restoranima i dodatnim sadržajima (fitness klub, prodavnica i slično). Shodno navedenom članu u objektu je pored smještajnih sadržaja potrebno predvidjeti i dodatne sadržaje (fitness klub, prodavnica...). Za objekte ove kategorije, obavezni standard za minimalnu površinu sobe sa kupatilom je 17m² za jednokrevetne, 22m² za dvokrevetne sobe, dok minimalna površina apartmana iznosi 45 m².

Predvidjeti odgovarajući procenat zelenih površina na lokaciji shodno planskom dokumentu. Za dobijanje kategorija turistički objekti, moraju da se ispune uslove koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina. Pri projektovanju zelenih površina voditi se smjernicama iz planskog dokumenta:

-Svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

- U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;

-Izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege;

-Forsirati linearnu sadnju u okviru urb. parcela u pravcu pružanja saobraćajnica (prema grafičkom prilogu 09. Pejzažna arhitektura);

-Min. 40% urb. parcele-okućnice treba da čini zelenilo, dok 20% može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking itd.);

-za turističke objekte, u zavisnosti od kategorije, neophodno je obezbjediti: za objekte sa 4*-80m² zelenih i slobodnih površina po gustu;

Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama. Stambeni i stambeno-poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti. Prilaz objektu, odnosno širina pješačke komunikacije, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br. 51/08, 34/11, 35/13, 33/14) iznosi min 1.2 m te je potrebno planirati prilaz objektu shodno ovom Pravilniku. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

U gafičkim priložima potrebno je naznačiti i prikazati poziciju vanjskih elemenata klima uređaja te ih je potrebno sakriti brisolejima ili ovo riješiti na drugi odgovarajući način.

Dostaviti Geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske organizacije, ne starija od 6 mjeseci. U Tehničkom opisu projektovanog objekta potrebno je precizno navesti završne materijale sa bojom RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli i potrebno ga je uredno potpisati i pečatirati od strane projektanta.

Svi grafički prilozi treba da sadrže orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Na svim osnovama, presecima i izgledima objekta prikazati građevinsku liniju i linije urbanističkih parcela i potrebno ih je detaljno iskotirati.

Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj građevinske i regulacione linije, kao i granice katastarskih parcela. Šira situacija treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenost 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, vijena, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekata od objekata u neposrednom okruženju kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenje uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele jasno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati

osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom. Naznačiti sve ulaze u objekat i iskotirati pristupne pješačke staze do objekata kao i sva parking mjesta u parteru.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaknim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, susjedni objekti..), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenje od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno područje, neophotno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire ralno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da svaki dio objekta bude prikazan. 3D prikaze objekta je potrebno dostaviti tako da na svakom prilogu budu po maksimalno dva prikaza iz različitih pogleda, kako bi se što jednostavnije mogli sagledati.

Kako dostavljanje Obavještenja ovog Ministarstva broj.09-332/23-107/2 od 24.01.2023. godine, nije bilo moguće izvršiti podnosiocu zahtjeva „PAMA INVEST“ doo Ulcinj, na jedan od načina iz člana 84 i 85 Zakona o upravnom postupku, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma izvršilo je dostavljanje na oglasnoj tabli Ministarstva.

Kako je javnim objavljivanjem akta Ministarstva od 24.01.2023. godine istekao rok od 10 dana –13.02.2023. godine, čime su iscrpljeni načini dostavljanja javnim obavještavanjem utvrđenim Zakonom o upravnom postupku, a s pozivom na član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku 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

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.03.24 13:41:41 +01'00'