



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: 09-332/23-2533/4

Datum: 19.04.2023.godine

„ARGOS“ DOO

ULCINJ

Aktom broj 09-332/23-2533/1 od 24.03.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Argos“ d.o.o. iz Ulcinja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Next level“ d.o.o. Ulcinj, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 23.03.2023. godine u 13:08:31 + 01'00', za izgradnju turističkog naselja T2 – Otrant reef resort na urbanističkoj parceli UP 9, Zona D, koju čine katastarske parcele br 1/2, 2/2, 4, 5, 6/1, 7, 8/1, 9, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/11, 11/1, 11/2, 64/2 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.74/18), Opština Ulcinj.

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 i 82/20), 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 dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktor je utvrdio sledeće nedostatke:

Predmetna urbanistička parcela UP 9, zona D, u zahvatu DSL-a “Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I”, Opština Ulcinj, nalazi se u okviru namjene turizam - turistička naselja T2. Uvidom u planski dokument, tj. tabele koje se nalaze u tekstualnom dijelu predloga plana za svaku urbanističku parcelu ponaosob, utvrđeno je da je za UP 9 predviđena spratnost P+10 odnosno maksimalno 11 nadzemnih etaža, bez mogućnosti organizovanja podzemnih etaža i suterena, zbog visokog nivoa podzemnih voda.

Urbanistički parametri dati planom za predmetnu lokaciju su indeks izgrađenosti = 0.62 (ostvareno 0.619), indeks zauzetosti = 0.22 (ostvareno 0.19), površina pod objektom = 14.729m² (ostvareno 13.060,28m²) bruto razvijena građevinska površina = 41.509m² (ostvareno 41.507,81m²).

Dio UP 9 koji čine katastarske parcele 1/2, 2/2, 4, 5, 6/1, 7, 8/1, 9, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/11, 11/1, 1/2, 64/2 KO Donji Štoj, ima površinu od 66.950 m², dok preostali dio urbanističke parcele iznosi 1.533,67m². Na osnovu toga, računajući umanjene parametre za građenje na dijelu parcele, konstatovano je da maksimalna BRGP za dio parcele koji je predmet ovog zahtjeva iznosi 41.509m². Poglavlje 4.3 *Namjena površina i organizacija sadržaja, Površine za turizam - Turistička naselja T2* planskog dokumenta, propisuje da je prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) 80m² u objektima sa 5 zvjezdica. Uvidom u tekstualnu dokumentaciju dostavljenog idejnog rješenja 3. *Projektni zadatak, 3.3. Planirano stanje str. 275*, konstatovano je da su prilikom obračuna maksimalnog broja ležaja (530) korišćeni parametri za čitavu UP 9 što nije u skladu sa članom 237 *Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata* („Sl. List Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), koji propisuje da je do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore moguće graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio 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. Dalje je u poglavlju 8. *Faze izgradnje* tekstualne dokumentacije idejnog rješenja, u tabeli na str. 310, navedeno da površina zelenila i otvorenih prostora iznosi 53.889,72 m², dok je u Izjavi odgovornog projektanta navedeno da slobodne i otvorene zelene površine zauzimaju 60% na parceli, odnosno 40.170m². Uvidom u planski dokument poglavlje *Zelenilo turističkih naselja T2, odmarališta i hotela*, navedeno je da **minimum 70% površine parcele** treba da bude pod zelenilom, te da za kategorisane turističke objekte bez obzira na kategorizaciju, **treba planirati 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija)**. U zonama D i E, odnosno za dio **postojeće hotelske grupacije** odnos između broja ležaja i površine zelenih površina u okviru turističkog naselja ili kompleksa hotela, iznosi **80m² zelene površine** na svaki ležaj. Neophodno je uskladiti Idejno rješenje sa smjernicama iz planskog dokumenta, te u svim djelovima tehničke dokumentacije uskladiti podatke o površini zelenila, broju ležaja i smještajnih jedinica, pregledno u tabeli navesti precizan broj ležaja i smještajnih jedinica za pojedinačne objekte kao i ukupan broj istih na nivou kompleksa.

Poglavlje 5.1. *Saobraćaj* navodi da se za potreban broj parking mjesta koristi normativ za hotele: na 1000m² - 5 parking mjesta. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5 x 5,0m sa oivičenjem. Na osnovu navedenog, za predmetne objekte je neophodno obezbijediti 208 parking mjesta. Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da je planirano svega cca 90 parking mjesta, čime nije ispoštovan gore navedeni uslov.

Uzeti u obzir da parametri (indeks izgrađenosti, zauzetosti, spratnost i broj ležaja) dati planskom dokumentacijom predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se kombinuju u odnosu na površinu urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje itd.), tako da se na urbanističkoj parceli ne mogu ostvariti maksimalne vrijednosti svih parametara.

Stepenište nije moguće planirati kao ratifikovano stepenište, a osim toga neophodno je projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke. Minimalna širina stepeništa i hodnika je 140cm. Potrebno je iskotirati dimenzije stepeništa i hodnika na svim prilozima, kako bi se utvrdilo da je ispoštovan gore navedeni uslov.

Neophodno je arhitektonski naglasiti ulaz u objekat sa **pripadajućom nadstrešnicom**, a pogotovo u dijelu planiranih hotela I i II.

U skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja za svaku urbanističku parcelu obavezna je izrada *Detaljne studije predjela sa elaboratom pejzažne taksacije u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015. godine)*. Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.

Napominjemo da je visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta kao i druge vidove olakšane pristupačnosti neophodno projektovati i graditi na osnovu odredbi *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19)*, kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore" br. 044/18, 043/19)*.

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, iskotirati ograde, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu.

S obzirom da se idejnim rješenjem predviđa i rekonstrukcija objekata, u okviru grafičke dokumentacije idejnog rješenja neophodno je dostaviti priloge plan rušenja i plan zidanja, te adekvatnim šrafurama označiti djelove koji se ruše i djelove koji se zidaju. Takođe je potrebno dostaviti fotodokumentaciju postojećih objekata koji su predmet rekonstrukcije. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa članom 13 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore" br. 44/18, 43/19)*.

Član 17 *Zakona o autorskim i srodnim pravima ("Sl. listu CG", br. 37/2011)*, navodi da autor ima isključivo pravo da se suprotstavi svakom iskrivljenju, sakaćenju svog djela ili

drugo povredi u vezi sa njegovim djelom, ako se tim radnjama ugrožavaju ili mogu ugroziti njegova čast ili ugled. U skladu sa članom 43 Zakona, koji navodi da je vlasnik dužan da poštuje autorovo moralno pravo propisano članom 17, potrebno je dostaviti saglasnost autora postojećih objekata na planirane intervencije.

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, a ovo u roku od 7 (sedam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.