



Broj: 09-332/23-7093/2  
Datum: 26.09.2023.godine

## MARKO ŠKRELJA

ULCINJ  
Donji Štoj bb, Ulcinj

Aktom broj 09-332/23-7093/1 od 14.09.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva - Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Marko Škrelja iz Ulcinja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Studio M Inženjering“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 14.09.2023. godine u 11:45:45 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene - objekat za smještaj turista i stambeni objekat, projektovan na dijelu urbanističke parcele broj UP 60 i UP 60a, na kat. parcelama br. 373/1 i 373/4, KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Državne studije lokacije "Rt Đerane-Port Milena" - izmjenjene i dopune ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.111/20), 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 Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:**

Uvidom u dostavljene Urbanističko tehničke uslove izdate od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova broj 08-332/23-6130/6 od 11.09.2023. godine utvrđeno je da se UP 60 sastoji od kat. parcele broj 373/4 i **dijela kat. parcele broj 373/3**, KO Ulcinjsko polje na kojoj parvo svojine ima u obimu prava 1/1 Crna Gora. Imajući u vidu navedeno **potrebno je shodno članu 52 Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata kompletiranje urbanističke parcele**, ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali dijelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na katastarsku parcelu br. 373/3, KO Ulcinjsko polje, koja pripada predmetnoj urbanističkoj parceli UP 60 na kojoj se gradi, a koja nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva, već pravo svojine ima Crna Gora u obimu prava 1/1, samim tim potrebno je ponuditi otkup za predmetnu kat. parcelu.

Potrebno je dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa podacima od kojih katastarskih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu iste. **Dostavljena Izjava**

**nije dobra jer ista ne sadrži precizne podatke od kojih sve katastarskih parcela ili njihovih djelova se sastoje predmetne urbanističke parcele.**

Smjernicama planskog dokumenta, u poglavlju *URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE* definisano je da je pretežna namjena za objekte mješovite namjene u korist razvoja turizma. Stambeni prostor u okviru kapaciteta mješovite namjene može da se planira do 30-40%, a prostor namijenjen za turizam može da se planira do 60-70%. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da gore navedeno nije ispoštovano iz razloga što **stambeni prostor preovlađuje u odnosu na prostor namijenjen za turizam**. Planskim dokumentom propisano je da je za predmetnu lokaciju **max. broj stambenih jedinica ukupno 24 dok je idejnim rješenjem projektovano 36 stambenih jedinica. Takođe, maksimalna bruto površina za stanovanje je ukupno 1.632,00m<sup>2</sup> i ista je prekoračena te je neophodno uskladiti objekat sa gore navedenim.**

U članu 64 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List CG" - opštinski propisi br. 24/10 i 33/14), navodi se: "Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja". U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da **indeks zauzetosti nije dobro prikazan** iz razloga što je računat na nivou prizemne etaže, što nije u skladu sa navedenim te je isto potrebno korigovati.

Planskim dokumentom je za UP 60 i UP 60a predviđena spratnost objekta P+3, odnosno 4 nadzemne etaže. Uvidom u idejno rješenje planiranog objekta utvrđena je spratnost P+4, odnosno 5 nadzemnih etaža, iz razloga što je na krovnoj etaži projektovana "kućica" komunikacionog jezgra koja vodi do nivoa krova kao i tehnička prostorija. **Na krovnoj etaži je moguće predvidjeti vertikalne komunikacije isključivo merdevinama ili penjalicama, sve ostalo se smatra nadzemnom etažom.**

Stepenište nije moguće planirati kao ratifikovano stepenište, neophodno je projektovati međupodest, a sve u skladu sa pravilima struke.

Poglavljem 5.5 *PEJZAŽNA ARHITEKTURA* u opštim smjernicama navodi se da je tokom implementacije planskog dokumenta a u cilju maksimalnog očuvanja karaktera i autentičnosti pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline, a prije izrade idejnog rješenja, idejnih-glavnih projekata potrebno uraditi **Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila za sve urbanističke parcele**. Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenilo i dale smernice za nadoknadu zaštićenih vrsta. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Takođe, istim planskim dokumentom propisano je da je **minimalni procenat zelenih površina na urb. parceli 60%**. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da isto ne sadrži elaborat pejzažne taksacije izrađen od strane pejzažnog arhitekta kao i da nije prikazan procenat ostavrenih zelenih površina na parceli te je potrebno precizno navesti **procenat zelenila i procenat popločanja** na parceli.

Potrebno je navesti koje su kategorizacije planirani turistički apartmani u objektu.

Planskim dokumentom je definisano da Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla. Potrebno je **dostaviti Geomehanički elaborat ispitivanja tla** za predmetne urbanističke parcele.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje objekata propisano je da su 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. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za tu vrstu objekata. Neophodno je arhitektonski naglasiti ulaz u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je neprimjereno da se u parteru organizuje parking kako je predviđeno planiranim idejnim rješenjem uzimajući u obzir lokaciju i blizinu Port Milene. Kroz projekat nije adekvatno uređen javni prostor u odnosu na planiranu namjenu. Neophodno je unaprijediti idejno rješenje po pitanju upotrebe prostora u prizemlju. Sugerise se da se jednotrakt koji je projektovan u obliku ćiriličnog slova П kojim je formiran poluatrijum planira kao centralno pozicioniran objekat koji bi se u strukturi razlikovao u tome što bi bio objedinjen u jedan koridor kao dvotrakt. Samim tim ne bi se ugrožavalo susjedstvo, što postojeće što planirano i lakša bi bila organizacija u parteru svega ostalog.

Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da su na UP 60a predviđena dva saobraćajna priključka na glavnu saobraćajnicu, što nije moguće te je potrebno predvidjeti **jedan kolski ulaz/izlaz** na javnu saobraćajnicu sa kojeg će se dalje odvijati saobraćaj unutar parcele.

Potrebno je u okviru grafičkih priloga, **dostaviti analizu sjenki** u odnosu na objekte u okruženju, za periode dana u godini (ravnodnevnica, kratkodnevnica, dugodnevnica) kroz svaki sat od izlaska do zalaska sunca.

**Projektni zadatak** idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora.

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

**Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, **da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata**, i njihovu spratnost. 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 regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

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 60 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) 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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**