



Broj: 05-332/24-3381/3
Podgorica, 10.07. 2024. godine

" ADRIATIC TREASURU " D.O.O.

Bulevar Svetog Petra Cetinjskog br. 62

ULCINJ

Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.

Aktom, br. 05-332/24-8736/1 od 21.06.2024. godine, „ ADRIATIC TREASURY „ D.O.O.Ulcinj, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „Bates“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.06.2024. godine u 08:43:05 +02'00", za izgradnju turističkog rizorta sa 5 zvjezdica u Ulcinju, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Ulcinj („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br. 16/17) na katastarskim parcelama, br. 7293/1, 7293/3, 7293/5, 7293/6, 7293/7, 7293/8, 7293/9, 7293/10, 7293/11, 7293/12, 7293/13, 7293/14, 7293/15, 7293/16, 7293/17, 7293/18, 7293/19, 7293/20, 7293/21, 7293/22, 7293/23 i 7293/24 sve K.O. Ulcinj.

Naime, 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 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 73. 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), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje

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

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktor je utvrdio sljedeće nedostatke i nepravilnosti :

Prema smjernicama iz urbanističko-tehničkih uslova, u dijelu 5.1 „Namjena lokacije“ (str. 6) navedeno je da „u udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.“ U Tehničkom opisu Idejnog rješenja, dio „6. Opis funkcionalnog rješenja“, u tabelarnom pregledu površina hotela i depadansa uočava se da u BRGP nisu obračunate platforme sa bazenima, što je u suprotnosti sa smjernicama iz urbanističko-tehničkih uslova.

Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (“Službeni list Crne Gore”, broj 060/18 od 07.09.2018), u dijelu „Crnogorski standard MEST EN 15221-6: Upravljanje kapacitetima – Dio 6. Mjerenje površine i prostora u upravljanju kapacitetima“ na strani 19 navedeno je da „Površina etaže (LA) je izmjerena površina za jednu etažu, uključujući sve površine sadržane unutra i izmjerene do spoljašnjeg, stalnog, finalno obrađenog površinskog sloja.“ U nastavku istog pasusa stoji „Dalje u tekstu je iscrpna lista elemenata koje obuhvata ovaj izraz: a) praznine, centralni holovi (atrijumi) i šupljine; ... k) stepenišna okna, liftovska okna i pokretne stepenice;...”

U predmetnom idejnom rješenju, na grafičkim prilogima data je slika sa prikazom površina koje se obračunavaju u BRGP (naznačeno narandžastom bojom), i prikazom površina koje se ne obračunavaju u BRGP (prikazano plavom bojom). Na osnovu navedene slike i tabelarnih pregleda površina jasno je da u BRGP nisu obračunata liftovska okna, kanali za instalacije, prostor iznad hola na 1. i 2. spratu itd, što nije u skladu sa smjernicama iz Pravilnika o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (“Službeni list Crne Gore”, broj 060/18 od 07.09.2018).

U urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu 18 „Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja“ (str. 32) navedeno je da „arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora. Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.“ U nastavku stoji „oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk.“ (str. 33) Uvidom u idejno rješenje zaključuje se da oblikovanje i materijalizacija objekata nije usklađena sa postojećim ambijentom i da nisu korišćeni lokalni tradicionalni elementi. Takođe, izražena je primjena lukova na fasadama, a naročito je problematična kombinacija pravougaonih i lučnih otvora na zapadnoj fasadi hotela. Između ostalog, uočava se različit pristup u oblikovanju hotela i depadanasa, zbog čega izostaje utisak jedinstvenosti cjeline. S tim u vezi oblikovanje depadanasa trebalo bi uskladiti sa oblikovanjem hotela.

U dijelu 5.1 „Namjena lokacije“ urbanističko-tehničkih uslova, na strani 8 stoji „Zabrana izgradnje terasa od betona ili kamena sa betonskim temeljima koji sputavaju i presijecaju korijenski sistem stabala“. Predmetnim Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja potpornih zidova koji zbog velike visine moraju imati betonsku stopu, što nije u skladu sa navedenom zabranom iz urbanističko-tehničkih uslova. Takođe, visina potpornih zidova koja je jednaka visini etaže je takođe problematična sa aspekta vizura, jer će potporni zidovi dominirati u slici kompleksa.

Uvidom u Idejno rješenje, u dijelu grafičke dokumentacije uočava se da na presjecima hotela nije obuhvaćena cjelokupna lokacija, sa prikazom krajnjih granica parcele, kako bi se dobila slika o ponašanju terena. Takođe, za depadanse od V1 do V7 dat je samo po jedan presjek, a trebalo bi dati po dva presjeka za svaki depadans, sa prikazom cjelokupne parcele.

Osim navedenog, potrebno je dostaviti pisanu, pojedinačnu u originalu ili ovjerenom prepisu, Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih osnovnih urbanističkih parametara iz ovlašćenja Glavnog Državnog, odnosno Glavnog Gradskog arhitekta iz člana 87. stav 4. tačka 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata sa konstatacijom na kojoj katastarskoj parceli je ostvaren prilaz planiranom objektu, kao i pojedinačnu, pisanu Izjavu licencirane geodetske organizacije u originalu ili ovjerenom prepisu u kojoj će se sadržati identifikacija urbanističke parcele na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta, odnosno navesti tačnu oznaku katastarskih parcela na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta kao i izjavu na kojoj katastarskoj parceli je ostvaren prilaz predmetnom objektu. Navedene izjave trebaju da budu usaglašene u dijelu traženih podataka.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14 od 24.12.2014, 20/15 od 24.04.2015, 40/16 od 30.06.2016, 37/17 od 14.06.2017), potrebno je da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a u roku od 8 (osam) dana od dana prijema obavještenja.

Ukoliko u navedenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovaj Direktorat će postupiti u skladu sa članom 112. stav 3 Zakona o upravnom i donijeće rješenje bez izjašnjenja stranke.

OBRADILA:

Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl. pravnik

Nataša Pavičević

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
SINIŠA MINIC, dipl.inž.arh.



Siniša Minic