



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: 09-332/23-7093/4
Podgorica, 20.10.2023. godine

MARKO ŠKRELJA

ULCINJ

Donji Štoj centar bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

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: 2023.10.20 11:16:23 +02'00'

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



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: 09-332/23-7093/4
Podgorica, 20.10.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Marko Škrelja iz Ulcinja, 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 DSL „Rt Đerane-Port Milena“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.111/2020), Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev Marka Škrelje iz Ulcinja, 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 DSL „Rt Đerane-Port Milena“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.111/2020), Opština Ulcinj.

Obrazloženje

Aktom broj 09-332/23-7093/1 od 14.09.2023.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, 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 DSL „Rt Đerane-Port Milena“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.111/2020), Opština Ulcinj.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

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 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 objektata 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.

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 delovi 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 djelova 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 1.632,00m² 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.

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 sjernicama 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 zelenila 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.

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, kratkodnevnic, dugodnevnica) kroz svaki sat od izlaska do zalaska sunca.

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

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-7093/2 od 26.09.2023.godine - dokaz povratnica broj 09-332/23-7093/2 od 02.07.2023.godine, sa potpisom primaoca od 04.10.2023.godine i pečatom pošte od 04.10.2023. godine.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

S' tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj: 09-332/23-7093/3 od 11.10.2023.godine. Nakon izvršenog uvida u priloženu dopunu idejnog rješenja projektovanog od strane „Studio M Inženjering“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.10.2023. godine u 12:01:16 + 02'00', ovo Ministarstvo, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je, shodno citiranom članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni svi nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 26.09.2023. godine.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

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: 2023.10.20 11:15:22 +02'00'