



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-12660/5
Podgorica, 10.03.2025. godine

„PAMA INVEST“ doo

Ulcinj

26. Novembra br.28

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 05-332/24-12660/1 od 27.09.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Pama Invest“ doo Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHISTUDIO“ Doo Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2025. godine u 17:22:55 + 01'00' za izgradnju stambenog-poslovnog objekta i hotela 4*, na lokaciji koju čine UP8, UP9 i UP10, koje obrazuju katastarske parcele br. 30/109, 30/741, 30/742, 30/745 i 30/746 KO Ulcinjsko polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjso 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, 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 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Obavještenjem br. 05-332/24-12660/3 od 17.02.2025.godine tražena je dopuna u smislu dostavljanja idejnog rješenja Faze I za koju je dobijena saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj br.15-332/23-26/2 od 25.04.2023.godine. Dopunom idejnog rješenja br. 05-332/24-12660/4 od 28.02.2025.godine, dostavljeno je Idejno rješenje faze I, projektovano od strane „ARHISTUDIO“ doo Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.04.2023.godine u 13:42:38 +02'00' i uvidom u isto utvrđeno je da saobraćajno i parterno rješenje predmetne lokacije za građenje (UP 8, UP 9, UP10), nije isto kao kod idejnog rješenja Faze II i III koje je predmet ovog zahtjeva za davanje saglasnosti. Tačnije, kod idejnog rješenja Faze I postoje dva saobraćajna priključka-jedno sa saobraćajnice „Nova 26“ i drugo sa bulevara-„Nova 5“; predviđeno je 37 parking mjesta, a u unutrašnjosti lokacije uz objekte projektovane su zelene površine; dok su kod idejnog rješenja Faze II i Faze III ove zelene površine sada projektovne kao nova parking mjesta, predviđen je jedan saobraćajni priključak sa ulice „Nova 26“ dok je drugi ukinut i na njegovom mjestu se nalaze 2 PM, zatim se pojavljuje paralelno parkiranje za 6PM uz saobraćajnicu „Nova 26“, a procenat zelenih površina je formiranjem novih parking mjesta (kijih je sada na lokaciji 58) znatno smanjen u odnosu na idejno rješenje Faze I.

Imajući prethodno u vidu, potrebno je **dostaviti Revidovani Glavni projekat Faze I, Prijavu građenja, kao i fotodokumentaciju sa terena**, sve u cilju sagledavanja stanja na lokaciji, neophodnog za utvrđivanje urbanističkih parametara-broj parking mjesta i procenat zelenila propisanih smjernicama iz planskog dokumenta DUP „Ulcinjско polje“.

U vezi sa prethodnim napominjemo da je:

- o Planskim dokumentom neophodno obezbjediti min. 1.1 parking mjesto po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici, odnosno jedno na 70 m² korisnog prostora za poslovni- uslužni dio objekta, osim za zonu uz bulevar ka Velikoj plaži, gde su već planirani parkinzi. Imajući ovo u vidu, a prema uvidu u dostavljenu tehničku dokumentaciju, za Fazu II je neophodno predvidjeti minimum 17PM, za Fazu III min. 5 PM, dok je izgrađena Faza I potrebno da ima obezbijedena 39PM, što ukupno daje **minimu 61 PM na predmetnoj lokaciji**.
- o Prema grafičkom prilogom plana, 09. *Pejzažna arhitekura*, za predmetnu lokaciju UP8, UP9 i UP10 predviđeno je **zelenilo stambenih objekata blokova sa minimalnim procentom od 30%**, što za predmetnu lokaciju iznosi minimum 1.011,00 m² površine pod zelenilom.

Nadalje, pri projektovanju zelenih površina voditi se smjernicama iz planskog dokumenta (str. 29 plana). Neke od propisanih smjernica su:

- 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) i prema susjednim parcelama u slučaju različite namjene.
- S tim, u vezi na graf. prilogu planiranog stanja 09. *Pejzažna arhitekura*, na UP 10 uz saobraćajnicu Nova 26, planiran je drvored pa je isti potrebno predvidjeti u idejnom rješenju.

U vezi sa prethodnim, neophodno je uraditi **Elaborat pejzažne taksacije** postojeće dendroflоре koji će dati popis iste i ocjenu stanja na lokaciji, te mjere zaštite i buduće projektne mjere.

U idejnim rješenjem u okviru tehničkog opisa dati podatke o Fazi I na koju je dobijena saglasnost, u smislu prikaza namjene i osnovnih karakteristika objekta, njegovu spratnost, površina-BRGP, površina pod objektom, broj stambenih jedinica, broj parking mjesta, procenat zelenila i slično.

Nadalje, osim dostavljenih Izjava projektanta za faze pojedinačno, potrebno je dostaviti i Izjavu projekatanta koja će se odnositi na Fazu II i Fazu III objedinjeno, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametra. Sve Izjave dopuniti i sa zadatim i i ostvarenim brojem parking mjesta i procentom zelenila na lokaciji.

Dostaviti grafičke priloge-širi prikaz Izgleda sve tri faze objedinjeno, kao i 3d prikaze svih faza inkorporirane u šire realno okruženje iz više uglova tako da ni jedan dio objekata ne ostane neprikazan.

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, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

