



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

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

Broj: 09-332/22-4981/2
Podgorica, 15.07.2022. godine

VIKTOR RUDOVIĆ

ULCINJ
Donji Štoj R19

Aktom broj 09-332/22-4981/1 od 30.06.2022. godine, Viktor Rudović, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju hotela/kondo hotela sa 4* na dijelu urbanističke parcele broj 6, koja se nalazi u zoni A, na djelovima katastarskih parcela broj 1072/2, 1079/1, 1081/11 i 1078 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – modul IV i V – Velika plaža“ („Službeni list Crne Gore“ – broj 68/18).

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), utvrđena su ovlašćenja 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 dostavljeno idejno rješenje konstatuje se sljedeće:

- U sadržaju *Opšte dokumentacije* nije dostavljen Ugovor između investitora i projektanta, što je shodno članu 7 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* („Službeni list Crne Gore“, broj 44/18 i 43/19) – obavezno.
- U sadržaju *Opšte dokumentacije*, dostavljena je Polisa osiguranja od profesionalne odgovornosti projektanta broj 0581165/8 izdata od strane „Lovćen osiguranje“ A.D. Podgorica, koja je istekla 18.02.2020. godine.
- Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije nije potpisan i ovjeren od strane Investitora, što je shodno članu 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* („Službeni list Crne Gore“, broj 44/18 i 43/19) – obavezno.
- Dostavljeni tehnički opis je nepotpun i ima nezavršene rečenice. Isti je potrebno uraditi u skladu sa članom 10, stav 8 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* („Službeni list Crne Gore“, broj 44/18 i 43/19).

- Državnom studijom lokacije „Dio sektora 66 – modul IV i V – Velika plaža“ („Službeni list Crne Gore“ – broj 68/18), na prostoru obuhvata plana, planirani su objekti namijenjeni turizmu, odnosno objekti u okviru turističkih naselja ili hotela, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, koji kao takvi, treba da predstavljaju vrhunska djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, oblikovno i u materijalizaciji, usklađena sa prirodom koja ga okružuje. Planom je definisano da se prilikom projektovanja, primjenjuje hronološki postupak koji uključuje sedam faza, od kojih prva, između ostalog, predviđa izradu Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila, i to prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja. Detaljnom studijom predjela mapiraju se predioni elementi, prikazuje se njihova pojedinačna ranjivost i predviđaju smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Shodno navedenom, potrebno je dostaviti Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila.
- Analizom dostavljenog projekta, konstatovano je da su u okviru hotelskog kompleksa planirane 34 sobe, 14 apartmana i 42 stana, što ukupno iznosi 90 smještajnih jedinica. Planskim dokumentom, kao i urbanističko-tehničkim uslovima, za urbanističku parcelu broj 6, predviđeno je 88 ležajeva. Imajući u vidu da jedna smještajna jedinica u hotelima podrazumijeva 2 ležaja, a da su projektovanim rješenjem objekta u nekim sobama planirana 3 kreveta, u nekim apartmanima 2 spavaće sobe kao i da su neki od stanova dvosobni, zaključuje se da je planom predviđeni broj ležajeva za predmetnu urbanističku parcelu, višestruko premašen.
- Sagledavajući grafičke priloge dostavljenog idejnog rješenja, konstatovano je da građevinska linija nije iskotirana, te nije moguće sagledati odnos objekta prema građevinskoj liniji. Takođe, na grafičkim prilozima nije prikazana legenda materijala.
- Shodno smjernicama za arhitektonsko oblikovanje predmetnog planskog dokumenta, propisano je da treba težiti „razigranim“ strukturama ili razuđenim osnovama i volumenima, a izbjegavati predimenzionisane kompaktne objekte, koji mogu podsjećati na stambene ili poslovne zgrade. Malim smicanjima u ravnima fasada, primjenom različitih materijala i sličnim principima može se „razbiti“ kompaktna forma objekata. Budući da u oblikovanju objekata u okviru turističkih naselja i hotela najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju balkoni ili terase turističkih jedinica, iste je neophodno pažljivo oblikovati i materijalizovati, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga je potrebno koristiti minimalno dva različita materijala u obradi površina (npr. malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i drvena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i metalna perforirana obloga ili struktura u mat bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja, i slično). Osim navedenog, preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta. U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistem terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima. Radi zasjenčenja otvora, dozvoljeno je koristiti i metalne ili drvene grilje. Metalne grilje moraju biti u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja).
Sagledavajući dostavljeno idejno rješenje, zaključuje se da isto nije usaglašeno sa navedenim smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, budući da je predloženi



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

volumen objekta predimenzionisan i svojom arhitekturom podsjeća na poslovnu i stambenu zgradu, što je u suprotnosti sa smjernicama za oblikovanje primorskih hotelskih kompleksa. Budući da se radi o lokaciji Velike plaže, turistički objekti treba da organizaciono, estetski, oblikovno i materijalizacijom budu usklađeni sa prirodom koja ga okružuje, te je u osmišljavanju arhitekture i volumena samog objekta, potrebno voditi računa da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom, a posebno u pogledu elemenata na fasadi koji asociraju na pogrešnu namjenu objekta.

Polazeći iz gore izloženog, Glavni državni arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na predmetno idejno arhitektonsko rješenje, te je potrebno dostaviti dopunu Zahtjeva.

S tim u vezi, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 8 (osam) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka i načinu ostvarivanja toga prava.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić

