



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-8326/10
Podgorica, 12.03.2024. godine

MARKO ŠKRELJA

ULCINJ
Donji Štoj bb, Ulcinj

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

OBRADILA:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Dostavljeno:

-a/a

-naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-8326/10
Datum: 12.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. člana 237 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 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Marka Škrelje iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „STUDIO M INŽENJERING“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene - objekat za smještaj turista i stambeni objekat, na djelovima urbanističkih parcela UP60 i UP60a, na katastarskim parcelama br.373/1 i 373/4, KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Državne studije lokacije "Rt Đerane-Port Milena" - izmjene i dopune ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.111/20), Opština Ulcinj, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Marku Škrelji iz Ulcinja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „STUDIO M INŽENJERING“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 28.02.2024. godine u 10:47:16 + 01'00", za izgradnju objekta mješovite namjene - objekat za smještaj turista i stambeni objekat, na djelovima urbanističkih parcela UP60 i UP60a, na katastarskim parcelama br.373/1 i 373/4, KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Državne studije lokacije "Rt Đerane-Port Milena" - izmjene i dopune ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.111/20), Opština Ulcinj, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP objekta 4.059,18m² (površine za turizam 2.435,50m²; površine za stanovanje 1.623,68m²); indeks zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,40); indeks izgrađenosti 0,80 (planom zadato 0,80); spratnosti objekta: P+3 (Planom zadato: P+3) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-8326/1 od 25.10.2023.godine, Direktoratu 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, za izgradnju objekta mješovite namjene - objekat za smještaj turista i stambeni objekat, na djelovima urbanističkih parcela UP60 i UP60a, na katastarskim parcelama br.373/1 i 373/4,

KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Državne studije lokacije "Rt Đerane-Port Milena" - izmjene i dopune ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.111/20), 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 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, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, 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.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-6130/6 izdate 11.09.2023.godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova; Zahtjev br. 01-332/23-9176/6 upućen od strane ovog Ministarstva Upravi za nekretnine dana 09.02.2024. godine za procjenu vrijednosti zemljišta, i to: kat.parcele 373/2 i 373/8 KO Ulcinjsko Polje, List nepokretnosti br.653 – prepis izdat od strane Uprave za katastar i državne imovine dana 19.01.2024. godine za kat.parcele br.373/1 i 373/4 KO Ulcinjsko Polje; Elaborat parcelacije izrađen od strane ovlaštene geodetske agencije ovjeren od strane Uprave za nekretnine 22.01.2024.godine. Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije sa navedenom lokacijom na kojoj je planirana

izgradnja objekta sa obezbijeđenim kolskim prilazom preko projektovane saobraćajnice koja se povezuje sa planiranim putem. Planiranu saobraćajnicu čine sljedeće kat.parcele br. 373/5 i djelovi kat.parcela 373/3, 394/1, 408 i 373/2 KO Ulcinjsko Polje i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta dvog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-8326/9 od 28.02.2024. godine, izrađenim od strane „STUDIO M INŽENJERING“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 28.02.2024. godine u 10:47:16 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene - objekat za smještaj turista i stambeni objekat, na djelovima urbanističkih parcela UP60 i UP60a, na katastarskim parcelama br.373/1 i 373/4, KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Državne studije lokacije "Rt Đerane-Port Milena" - izmjene i dopune ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.111/20), Opština Ulcinj, ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima, na način da se mora zadovoljiti svaki definisani urbanistički parametar. S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji može biti montažnog karaktera. Ukoliko se parking riješi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ne ulazi u obračun BGP objekata.

Uslovima za arhitektonsko oblikovanje objekta 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. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za tu vrstu objekata. Oblikovno, treba težiti „razigranim“ strukturama, 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.

U oblikovanju objekata u okviru Turističkih kompleksa, kao i stambenih objekata, najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju balkoni ili terase turističkih jedinica. Velike fasadne ravni, pokrivene elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo oblikovati i materijalizovati, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima treba pridržavati sljedećih pravila: Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta. Ukoliko se projektuje vertikalno ozelenjavanje fasada, neophodno je definisati uslove održavanja, posebnim elaboratom.

Mogu se koristiti isključivo vrste koje su definisane u poglavlju Pejzažna arhitektura, ovog planskog dokumenta; primjenom puzavica (vertikalno ozelenjavanje) ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem; Krovno zelenilo je preporučeno. Krovno zelenilo podrazumijeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i sl. Neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala: Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja; Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; Kamena obloga. U projektovanju objekata koristiti principe i pravila održive gradnje, i korišćenje savremenih materijala i likovnih izraza. Dozvoljeno je koristiti i metalne ili drvene grilje, radi zasjenčenja otvora. Metalne grilje moraju biti u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja). Dozvoljeno je projektovati kosi ili ravan krov.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnim parcelama je planirana izgradnja objekta mješovite namjene - objekat za smještaj turista i stambeni objekat. Ukupna površina predmetnih parcela iznosi 5.074,00m². Kolski pristup parcelama obezbijeđen je preko postojeće saobraćajnice sa sjeverozapadne strane, kao i preko DSL-om planirane saobraćajnice sa jugoistočne strane parcele. Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu, spratnosti P+3. U prizemnom dijelu objekta planirano je garažiranje kao i dva komunikaciona jezgra sa recepcijom i vešerajem. Na prvoj etaži i 2/3 druge etaže planirano je 29 apartmana za smještaj turista kategorije 3*, dok je na preostaloj 1/3 druge etaže kao i trećoj etaži projektovano 21 stambena jedinica različitih struktura. Za obloge fasadnih zidova predviđena je „Demit“ fasada u boji RAL1265 kao i HPL ploče sa dvije vrste dezena u drvetu i kamenu. Bravarija je od ALU profila u anthracite sivoj boji RAL7016. Krov je projektovan kao ravni neprohodni-zeleni, nagiba 2%.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je predloženo dopunjeno idejno arhitektonsko rješenje objekta mješovite namjene - objekat za smještaj turista i stambeni objekat, izrađenim od strane „STUDIO M INŽENJERING“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 28.02.2024. godine u 10:47:16 + 01'00', na djelovima urbanističkih parcela UP60 i UP60a, na katastarskim parcelama br.373/1 i 373/4, KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Državne studije lokacije "Rt Đerane-Port Milena" - izmjene i dopune ("Sl. list CG" - opštinski propisi br.111/20), Opština Ulcinj u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP objekta 4.059,18m² (površine za turizam 2.435,50m²; površine za stanovanje 1.623,68m²); indeks zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,40); indeks izgrađenosti 0,80 (planom zadato 0,80); spratnosti objekta: P+3 (Planom zadato: P+3) i ostvarenim odnosom prema građevniskoj liniji.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti br.653 prepis, broj. 108-919-214/2024 od 19.01.2024.godine izdat od strane Uprave za katastar, PJ Ulcinj, utvrđeno je da su kat.parcele br.373/1 i 373/4, KO Ulcinjsko polje, u svojini Marka Škrelje, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Marku Škrelji iz Ulcinja na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „STUDIO M INŽENJERING“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2023. godine u 11:29:39 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene - objekat za smještaj turista i stambeni objekat, na djelovima urbanističkih parcela UP60 i UP60a, na katastarskim parcelama br.373/1 i 373/4, KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Državne studije lokacije "Rt Đerane-Port Milena" - izmjene i dopune ("Sl. list CG"- opštinski propisi br.111/20), Opština Ulcinj, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Napomena: Prije podnošenja prijave građenja Direktoratu nadležnom za inspeksijske poslove neophodno je regulisati imovinsko pravne odnose na kat.parceli br.373/7 na kojoj pravo svojine ima država Crna Gora, dok pravo raspolaganja ima Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1.

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

OBRADILA:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

