



Broj: 09-332/23-5561/2  
Podgorica, 31.07.2023. godine

## MIRSAD MAVRIĆ

### ULCINJ

Ul. Majke Tereze br.26

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

Aktom broj 09-332/23-5561/2 od 10.07.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, proslijeđen je zahtjev od strane Glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj, podnosioca Mirsada Mavrića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Engineering“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.07.2023. godine u 12:04:07, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji UP br.11, 12, 13, 24, 25 i 26 u okviru zone “B” podzona “7”, koje čine kat.parcele br. 30/500, 30/501, 30/502, 30/503, 30/504, 30/505 i 30/506 sve KO Ulcinjsko polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Ulcinjnsko polje” (“Službeni list CG”-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 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 objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 87 stav 4 tačka 1 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 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 opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Smjernicama iz planskog dokumenta, **tabelarni prikaz planskih pokazatelja po zonama**, prikazan je broj stanovnika po namjeni za svaku zonu u zahvatu plana. U konkretnom slučaju za mješovitu namjenu u predmetnoj zoni B koja obuhvata površinu od 30,363 ha određen je broj stanovnika 4 554. Uzimajući zadate smjernice i površinu predmetne lokacije koja iznosi 3.956 m<sup>2</sup>, moguće je na lokaciji planirati objekte za cca 60 stanovnika.

Sagledavajući predmetno idejno rješenje, konstatuje se da je su projektovana dva objekta sa ukupno 74 stambene jedinice (8 garsonjera, 33 jednosobna stana i 33 dvosobna stana) čime se predmetna lokacija predviđa za cca 170 stanovnika.

**Iz priloženog činjeničnog stanja konstatuje se da broj stanovnika za predmetnu lokaciju nije u skladu sa smjernica iz planskog dokumenta.**

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta (*str 17. Opšta pravila regulacije za kolektivne, stambeno poslovne i posl. objekte (zone A, B i C)*) navodi se da **međusobna udaljenost objekata** iznosi min 6.0 m, odnosno polovina visine višeg objekta (mjereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje. Objekte je potrebno pozicionirati shodno citiranim smjernicama, te na grafičkim priložima uže i šire situacije, presjecima i izgledima naznačiti udaljenje od susjednih objekata.

Uvidom u grafički prilog planskog dokumenta **09.Pejzažna arhitektura**, ustanovljeno je da je duž ulice Nova 43 planiran drvored, te je potrebno ovu smjernicu primijeniti u idejnom rješenju. Nadalje, kako se smjernicama za pejzažno uređenje za predmetnu zonu B predviđa da minimum 40 % urbanističke parcele treba da bude zelenilo, dok 20 % može biti parterno izgrađeno (staze, platoi, parking i td.) neophodno je u tehničkom opisu i grafičkim priložima situacije uređenja terena naznačiti **prcenat zelenila i parternog uređenja** koji ulazi u sastav predmetne lokacije.

**Šira i uža situacija** planiranog stanja treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost.

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 7 (sedam) 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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**