



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: 05-1540/6

Podgorica, 09.11.2020. godine

Mustafa Š. Ljirim

ULCINJ

Pristan

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dragan Vuković, d.i.a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 05-1540/6
Podgorica, 09.11.2020. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 2, 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), rješavajući po zahtjevu Mustafe Š. Ljirim, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju hotela sa 4*, projektovanog na dijelu urbanističke parcele br.16, na katastarskim parcelama odnosno djelovima katastarskih parcela broj 3200/1, 3200/3, 3588/3 i 3588/4, K.O Ulcinj, u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ i Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP „Pristan“ u Ulcinju u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 14/12), donosi

R J E Š E N J E

Mustafi Š. Ljirim **daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju hotela sa 4*, bruto građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=669,49m², projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ d.o.o. iz Ulcinja, na dijelu urbanističke parcele br.16, na katastarskim parcelama odnosno djelovima katastarskih parcela broj 3200/1, 3200/3, 3588/3 i 3588/4, KO Ulcinj, u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ i Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP „Pristan“ u Ulcinju u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 14/12), sa max. zauzetosti parcele pod objektom 228,41m² (planom propisano 251m²), spratnosti objekta Po+P+2 u jednom dijelu i Po+P+1 u drugom dijelu (planom propisane P+2).

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-1540/1 od 31.08.2020. godine, imenovani se obratio Glavnom državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju hotela sa 4*, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ d.o.o. iz Ulcinja, na dijelu urbanističke parcele br.16, na katastarskim parcelama odnosno djelovima katastarskih parcela broj 3200/1, 3200/3, 3588/3 i 3588/4, KO Ulcinj, u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ i Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP „Pristan“ u Ulcinju u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 14/12).

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za izgradnju hotela sa 4*, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ d.o.o. iz Ulcinja, na dijelu urbanističke parcele br.16, na katastarskim parcelama odnosno djelovima katastarskih parcela broj 3200/1, 3200/3, 3588/3 i 3588/4, KO Ulcinj, u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ i Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP „Pristan“ u

Ulcinju („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 14/12) i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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.

Saglasnost iz stava 4. tač. 1, 2, 4 i 5. ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215 Zakona.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Urbanističkog projekta „Pristan“, utvrđeno je da prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju (grafičke priloge i tabelarni prikaz urbanističkih parametara idejnog rješenja), Glavni državni arhitekta konstatuje da predloženo idejno rješenje projektovano od strane „ARCHISTUDIO“ d.o.o. iz Ulcinja, bruto površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=669,42m², je izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima - max zauzetosti parcele pod objektom 228,41m² (planom propisano 251m²), spratnosti objekta Po+P+2 u jednom dijelu i Po+P+1 u drugom dijelu (planom propisane P+2).

Uvidom u list nepokretnosti broj 7234 - izvod od 16.10.2020. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Ulcinj, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 3200/1, 3200/3, 3588/3 i 3588/4, KO Ulcinj, u svojini Mustafe Š. Ljirima.

Tekstualnim dijelom idejnog rješenja projektant je dao izjavu da je predmetni objekat projektovan unutar zadatih građevinskih linija, u svemu prema urbanističko-tehničkim uslovima br. 05-148/2-20 od 16.03.2020. godine, Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, relevantnim lokalnim propisima i pravilima struke.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju a na osnovu uvida u tehničku dokumentaciju, imenovani je obavezan da do prijave građenja riješi pitanje parkinga, shodno urbanističko-tehničkim uslovima.

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni državni arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen - član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Mustafi Š. Ljirimu, na idejno rješenje za izgradnju hotela sa 4*, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ d.o.o. iz Ulcinja, na dijelu urbanističke parcele br.16, na katastarskim parcelama odnosno djelovima katastarskih parcela broj 3200/1, 3200/3, 3588/3 i 3588/4, KO Ulcinj, u zahvatu Urbanističkog projekta „Pristan“ i Opšteg javnog, anonimnog i jednostepenog konkursa za izradu arhitektonsko - urbanističkog rješenja u UP „Pristan“ u Ulcinju („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 14/12), u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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 :
Pavićević Nataša



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Dragan Vuković, d.i.a.

