



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: 09-1960/4
Podgorica, 17.12.2021. godine

ŠEMSO HASANAGAJ

ULCINJ
Fiqri Hasanaga bb

Aktom broj 09-1960/1 od 25.11.2021. godine, Šemso Hasanagaj, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju malog hotela sa 4* na dijelu urbanističke parcele broj 23, koja se nalazi u zoni B, na katastarskoj parceli broj 1184/4 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).

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju, utvrđeno je da je dostavljeno rješenje broj UPI 107/7-1529/2 od 28.06.2018. godine, izdato od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, kojim se izdaje licenca Buzuku Valjonu, dipl. inženjeru arhitekture iz Ulcinja, za obavljanje djelatnosti revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nad građenjem objekta, bez pečata organa koji je istu izdao. Budući da se predmetni zahtjev odnosi na davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, potrebno je dostaviti rješenje kojim se izdaje licenca za ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata.

Takođe, uvidom u dostavljenu Potvrdu o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore za Valjona S. Buzuku, diplomiranog inženjera arhitekture iz Ulcinja, utvrđeno je da je ista istekla.

Nadalje, utvrđeno je da u okviru Opšte dokumentacije, koja je sastavni dio idejnog rješenja, nije dostavljen Ugovor između investitora i projektanta kao ni Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata.

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.

Takođe, predmetnim planskim dokumentom, predviđeno je da je obavezno uraditi idejno arhitektonsko rješenje za svaku urbanističku parcelu, nakon izrade Detaljne studije predjela. Osim navedenog, ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, potrebno je uraditi idejno arhitektonsko rješenje za cijelu lokaciju. Idejnim arhitektonskim rješenjem se prikazuje fazna izgradnja objekata, s tim da je obavezno prvo izgraditi osnovne objekte hotela, a potom ostale objekte (depadanse, vile i ostale objekte u sklopu kompleksa).

Polazeći od gore izloženog, zaključuje se da dostavljeno idejno rješenje ne ispunjava uslove definisane planskim dokumentom, imajući u vidu da je isto predviđeno na dijelu urbanističke parcele broj 23, a ne na cijelokupnoj urbanističkoj parceli, te da prije izrade idejnog arhitektonskog rješenja nije urađena Detaljna studija predjela.

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 ovlaštenja 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).

Iz navedenih razloga, 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 5 (pet) 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

