



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
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: 05-332/25-2058/4
Podgorica, 05.09.2025. godine

KERIM ČAUŠEVIĆ

PLJEVLJA
Ul.Glasinačka br.8

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3
Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/25-2058/1 od 12.02.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Čaušević Kerim iz Pljevalja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Spitfajer" Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.02.2025. godine u 12:39:13 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na UP101, koju čine katastarske parcele broj 146/3 i 146/7 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66-postojeća hotelska grupacija i modul I"-Velika plaža („Službeni list Crne Gore" br.74/18) 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.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SPITFAJER" Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.02.2025.godine u 12:39:13 + 01'00', konstatuje se da je projektovan objekat na kat.parc. 146/3 i 146/7 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj koje čine dio UP101, zona A u obuhvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža, Opština Ulcinj ("Sl. list CG" br. 74/18).

Uvidom u naslovnu stranu projekta, konstatuje se da je naziv objekta „stambeni objekat“, međutim, u uvidom u tehničku dokumentaciju (tekstualni i grafički dio) konstatuje se da je projektovan objekat za smještaj turista, te ukazujemo da se radi o neusaglašenosti koju je potrebno korigovati.

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove broj 05-93/6-20 od 16.03.2020. godine koji su izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, konstatuje se da su isti izdati za izgradnju turističkog naselja T2 ili Hotela T1. U okviru ovih namjena moguće je planirati:

- 1) objekte za smještaj turista – **turistička naselja (T2)** i objekte za pružanje usluga ishrane i pića, kao i parkinge i garaže za smještaj vozila korisnika. U okviru ove namjene nije moguće planirati sadržaje povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i slično). Nije moguće planirati sadržaje povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl). Udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ ili depadansima, a ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili „vile“ je najviše 50%. Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima T2 je 80m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 60m² u objektima sa 4 zvjezdice, dok pripadajuća zelena odnosno slobodna površina u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100m² u svim objektima bez obzira na kategorizaciju. Smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja, u turističkom naselju 3 ležaja, a u vilama 6 ležaja.
- 2) komplekse i objekte za smještaj turista – **hotele (T1)** i objekte za pružanje usluga ishrane i pića, kao i parkinge i garaže za smještaj vozila korisnika. Nije moguće planirati sadržaje povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl). Udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u „vilama“ ili depadansima, a ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili „vile“ je najviše 30%. Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima T1 je 100m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 80m² u objektima sa 4 zvjezdice, dok pripadajuća zelena odnosno slobodna površina u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100m² u svim objektima bez obzira na kategorizaciju. Smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja, u turističkom naselju 3 ležaja, a u vilama 6 ležaja.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da nije projektovano turističko naselje (T2) niti hotel (T1), već apartmanski objekat za smještaj turista sa 6 apartmana, te u tom smislu objekat planiran idejnim rješenjem nije u skladu sa namjenom propisanom urbanističko-tehničkim uslovima i ne ispunjava parametre koji se tiču površine objekta i površine slobodnih i zelenih površina.

Važećim zakonskim propisima utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu novog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

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 3 (tri) 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

