



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: 09-332/22-2909/3
Podgorica, 20.05.2022. godine

ČAUŠEVIĆ KERIM

PODGORICA
Ul. Glasinačka br.8, Pljevlja

Aktom broj 09-332/22-2909/1 od 20.04.2022.godine, Čaušević Kerim iz Pljevalja obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za smještaj turista, koja se nalazi na katastarskim parcelama br.146/3 I 146/7 KO Donji Štoj, Opština Ulcinij, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio Sektora 66-postojeća hotelska grupacija i modul I"-Velika plaza ("Službeni list Crne Gore" br. 74/18 od 21.11.2011.godine).

Državnom studijom lokacije „Dio Sektora 66 – modul I” Velika plaža („Službeni list Crne Gore“ – broj 74/18), 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 UP 101, a ne na cjelokupnoj 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 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).

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.

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, a ovo u roku od **3 (tri) dana** od dana prijema ovog obavještenja.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

