



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: 05-1102/3
Podgorica, 17.12.2021. godine

HUSEIN A. KROMA

ULCINJ
Pinješ

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: 05-1102/3

Podgorica, 17.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, 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), člana 18 i člana 105 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Husein A. Kroma iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni D na dijelu UP broj 33, na kat.parcelama br.1153/50, 1153/49, 1153/43, 1180/7, 1153/51 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije “Dio sektora 66- modul IV i V” – Velika plaza (Službeni list Crne Gore br. 68/18), donosi

R J E Š E N J E

Husein A. Kroma **odbija se zahtjev** za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni D na dijelu UP broj 33, na kat.parcelama br.1153/50, 1153/49, 1153/43, 1180/7, 1153/51 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj u zahvatu Državne studije lokacije “Dio sektora 66- modul IV i V” – Velika plaza (Službeni list Crne Gore br. 68/18).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-1102/1 od 07.06.2021. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Husein A. Kroma iz Ulcinja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni D na dijelu UP broj 33, na kat.parcelama br.1153/50, 1153/49, 1153/43, 1180/7, 1153/51 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije “Dio sektora 66- modul IV i V” – Velika plaza (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 68/18).

Uz zahtjev imenovani je dostavio sledeću dokumentaciju: Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi projektovanog od strane „ArchiStudio“ D.O.O. iz Ulcinja; Urbanističko - tehničke uslove broj: 05-147/6-19 od 19.03.2019.godine izdatih od strane Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj; List nepokretnosti br.4818 KO Donji Štoj od 23.01.2021.godine, za kat. parcelu br: 1153/43; List nepokretnosti br.5017 KO Donji Štoj od 23.01.2021.godine, za kat. parcelu br: 1180/7; List nepokretnosti br.4876 od 23.01.2021.godine, za kat. parcelu br: 4033/3; List nepokretnosti 7548- izvod u originalu od 17.06.2021.godine, za kat. parcele br: 1153/49 i 1153/50 KO

Donji Štoj i Izjavu projektanta „ArchiStudio“ DOO Ulcinj, u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisima predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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.

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 33, a ne na cjelokupnoj urbanističkoj parceli, te da prije izrade idejnog arhitektonskog rješenja nije urađena Detaljna studija predjela.

O navedenom, imenovani je obaviješten aktom Ministarstva, broj: 05-1102/2 od 06.12.2021.godine – dokaz: dostavnica, broj: 05-1102/2 od 06.12.2020.godine, sa potpisom primaoca od 19.12.2021.godine.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku („Sl. List Crne Gore“ br: 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

