



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-3682/2
Podgorica, 09.07.2025. godine

IVANOVIĆ RADE VLADIMIR

ULCINJ

26 Novembra 166

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

Aktom broj 05-332/25-3682/1 od 13.03.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Ivanović Rade Vladimir iz Ulcinja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SMART PROJEKET“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.06.2025.godine u 17:06:24, za izgradnju Rizorta „FARO DELL ADRIATICO“, na dijelu UP 22, zona B, koju čine katastarske parcele br. 27/7, 1360/3, 1119/37, 1119/39, 1119/2, 1119/3, 1119/4, 1119/5, 1119/6, 1119/8, 1119/9, 1119/10, 1119/11, 1119/12, 1119/13, 1119/14, 1119/20, 1119/21, 1119/30, 1119/40, 1119/41, 1119/42, 1119/43, 1119/44, 1119/45, 1119/46, 1119/47, 1119/49, 1119/50, 1119/51, 1117/1, 1117/2, 1118/1, 1118/7, 1118/9, 1118/13, 1118/14, 1118/15, 1118/16, 1118/17, 1118/18, 1118/19, 1118/20, 1118/21, 1118/22, 1118/23, 1118/24, 1118/25, 1118/26, 1118/27, 1118/28, 1118/29, 1118/30, 1118/31, 1118/32, 1118/33, 1118/34, 1113/1, 1113/3, 1113/4, 1113/8, 1112/1, 1112/2, 1112/4, 1112/5, sve KO Donji Štoj, u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 – modul IV i V“, Velika plaža, Opština Ulcinj.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Smjernicama iz planskog dokumenta DSL „Dio Sektora 66 – modul IV i V“ Velika plaža, propisano je da na dijelovima parcela, UP 22, UP 23, UP24, UP25, UP54, UP55, UP56 i UP57, na kojima se nalaze dine nije dozvoljena gradnja do finalizacije Detaljne studije predjela dina u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201-135/3, od 21.2.2018.godine. Zatim se navodi da „Investitor inicira izradu Detaljne studije predjela dina na površini urbanističke parcele na kojoj planira gradnju, u saradnji sa Morskim dobrom. Detaljna studija predjela dina mora dobiti saglasnost Agencije za zaštitu životne sredine. **Površinom urbanističke parcele UP22, UP 23, UP24, UP25, UP54, UP55, UP56 i UP57 smatraće se samo dio površine ovim planom definisane urbanističke parcele koji nije u zoni dina dobijenoj u Studiji. To znači da može doći do smanjenja svih kapaciteta definisanih u tabeli u poglavlju 4.4 Pregled ostvarenih kapaciteta.** Takođe se navodi da je prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja potrebno uraditi Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila.

Uvidom u dostavljenu *Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom u okviru DSL "Dio Sektora 66, moduli IV i V" za UP22*, izrađenu februara 2025 godine, konstatovano je sljedeće:

Na predmetnoj urbanističkoj parceli UP22 definisane su dvije predione cjeline, **antropogeni predio i vlažne livade**, sa tri različite predione vrijednosti/ranjivosti. Analiza ukazuje na različite pristupe zaštite, uređenja i održavanja. Antropogeni predio je izrazito narušen bez velike predione prepoznatljivosti i velikog predionog diverziteta. Predio vlažne livade, velike je predione prepoznatljivosti, na kojem su prisutni diverziteti sa različitim, strukturalnim elementima, veoma velike do velike vrijednosti, proporcionalno tome i ranjivosti. Nadalje, u poglavlju 8. *Predlog mjera i smjernica*, između ostalog, se navodi: **“Antropogeni predio – samo u okviru ove predione cjeline moguća je gradnja objekata turizma - T2. Površina antropogenog predjela na UP22 smatra se površinom na kojoj je potrebno rasporediti kapacitete, odnosno upodobiti urbanističke parametre definisane planskim dokumentom (DSL Dio Sektora 66, modul IV i V).”** Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da urbanistički parametri definisani planskim dokumentom nisu računati u odnosu na površinu antropogenog predjela kako je navedeno u dostavljenoj studiji, već je u površinu za obračun parametra ušla i površina predione cjeline “vlažne livade” koja iznosi 33.262,80m², što je suprotno smjernicama iz studije. S tim u vezi, **potrebno je kapacitete definisane u poglavlju 4.4. plana (BRGP, površine pod objektima, zauzetost lokacije, broj ležaja, zelene površine...) obračunati samo u odnosu na površinu Antropogenog predjela.**

Nadalje, u dijelu poglavlja 8. *Predlog mjera i smjernica* koji se odnosi na smjernice za predio vlažnih livada stoji da je **“maksimalna pokrivena površina 10%. U obračun ne ulaze vodene površine, (jezera) i vrtno-arhitektonski elemenati (kolonade, platforme, pješačke staze).”** Imajući ovo u vidu konstatuje se da ova smjernica nije zadovoljena budući da je idejnim rješenjem u predjelu vlažnih dina projektovano 9 sportskih terena, ugostiteljski objekti i vrtić, pa je evidentno da njihova ukupna površina na lokaciji prelazi maksimalnu zauzetost od propisanih 10 %.

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 7 (sedam) 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