



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: 01-676/2-2021  
Podgorica, 04.08.2022. godine

**„NORMAL COMPANY“ DOO**

PODGORICA  
Ul.Slobode br.2

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 arhitekta

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

Broj: 01-676/2-2021  
Podgorica, 04.08.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 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 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „NORMAL COMPANY“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju hotelskog kompleksa, na lokaciji koju čine katastarske parcele br.1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore" – 56/18), donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „NORMAL COMPANY“ DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju za izgradnju hotelskog kompleksa, na lokaciji koju čine katastarske parcele br.1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore" – 56/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 49.261,03 m<sup>2</sup> (planom dato 57.456,80m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0.25 (planom dato 0.30), indeks izgrađenosti 0,68 (planom dato 0,8), spratnost objekta Po+P+2 (planom dato P+2) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji, i obezbjeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-676/1 od 12.04.2021.godine, „NORMAL COMPANY“ DOO Podgorica, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju za izgradnju hotelskog kompleksa, na lokaciji koju čine katastarske parcele br.1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore" – 56/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 49.261,03m<sup>2</sup> (planom dato 57.456,80m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0.25 (planom dato 0.30), indeks izgrađenosti 0,68 (planom dato 0,8), spratnost objekta Po+P+2 (planom dato P+2) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji, i obezbjeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Zaključak Vlade br.07-4793 od 22.10.2022.godine, u kojem je utvrđeno, a s pozivom na član 218 a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata da je Vlada izdala urbanističko tehničke uslove za građenje hotela, turističkog naselja, odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele br.1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore" – 56/18); List nepokretnosti broj 3998 KO Donji Štoj – prepis od 04.08.2022. godine, za katastarske parcele br.1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlaštenja 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.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara.

Urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju hotela, turističkog naselja, odnosno turističkog rizorta, koje je izdala Vlada Crne Gore, predviđena je izgradnja objekta hotelskog kompleksa na lokaciji površine 71.821m<sup>2</sup>, koja se nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore. Za predmetnu lokaciju je predviđena namjena – površine za turizam, u turističkoj zoni unutar područja od posebnog prirodnog značaja - D2. U zavisnosti od vrste smještajnih objekata ili kompleksa, predmetnu lokaciju čini T1 ili T2 vrsta turističke zone. U turističkim zonama T1, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, je najmanje 70%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani je 30%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte. U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl. Maksimalni indeks zauzetosti je 0.30 a maksimalni indeks izgrađenosti je 0.80.

Maksimalna spratnost objekata je P+2, a kapacitet je minimalno 150 ležajeva. Neophodno je ostvariti prosječno 100m<sup>2</sup> slobodnih i zelenih površina po 1 ležaju.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da se arhitektonsko oblikovanje objekata mora prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora. Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Bliži uslovi za primjenu savremenog oblikovanja i materijalizacije objekata, moraju se propisati detaljnijim razradama, u zavisnosti od planirane koncepcije uređenja prostora. Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- krov objekta: ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 18-30 stepeni. U zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega; za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m<sup>2</sup>, propisuje se ravan krov ili kosi krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija sljemena ide po dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogućiti stvaranje korisne etaže.

- spoljni zidovi: malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama. Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine; Oprezna primjena lukova-pogotovo ravnih luk, plitki segmentni luk;

- spoljni otvori: u zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine : 0,8-1,0(1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja;

- spoljna stolarija: drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije; - balkonska ograda: od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubišta, balustrada) itd. minimalne visine 110 cm;

- krovni pokrivač : - za kose krovove: kupa kanalica ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjerene krovne pokrivače; - za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima); - istak vijenca objekta –od 0,20 m – 0,30 m (od ravnih pročeljskih zidova objekta); - krovni prepust na zabatu: max. 0,20 m; - oluci - horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikama), a vertikalni oluci od lima;

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja hotelskog kompleksa kategorije pet zvjezdica (\*\*\*\*\*), koji čine tri hotela i 42 depadansa. Objekti su projektovani tako da ne narušavaju prirodne vrijednosti lokacije, pri čemu je imperativ bio očuvanje i uređenost zelenih i slobodnih površina. Iako su objekti podijeljeni na različite zone, sve one funkcionišu kao cjelina i imaju jedinstven vizuelni identitet. Pri definisanju forme objekata korišćen je isti pristup, bez obzira da li su u pitanju hoteli, depadansi ili poritnica, što je rezultovalo formiranjem ambijentalne cjeline.

Duž kompleksa, u pravcu istok-zapad predviđena je glavna pješačka promenade, koja bi se nastavila na planiranu promenadu predviđenu PPPN "Obalno područje, Opština Ulcinj". Druga pješačka promenada protezala bi se u pravcu sjever-jug i u centralnom dijelu lokacije ukrštala bi se sa prethodno pomenutom promenadom. Objekti promenade bile bi bogato ozelenjene, a omogućile bi povezivanje vila i hotela. Depadansi su povezani stazama koje omogućavaju izlazak na promenadu sjever-jug, a unutar kompleksa sa depadansima su predviđeni interni bazeni za korisnike depadanasa. Uz svaki od hotela predviđeni su bazeni za plivače i neplivače, a na sjeveru parcele smješteno je i dječije igralište. Svi objekti unutar kompleksa raspoređeni su tako da je moguća fazna izgradnja, pri čemu svaka faza predstavlja zasebnu funkcionalnu cjelinu. Hoteli iz faze I, II i III su spratnosti Po+P+2, dok su svi depadansi (tip A, tip B i tip C) spratnosti P+1.

Hoteli iz faze II i III, s aspekta forme, su gotovo identični, dok hotel iz faze I predstavlja njihovu umanjenju kopiju. Po horizontali hoteli su podijeljeni na prizemlje, koje je obloženo kamenim pločama travertina u horizontalnom slogu i njime dominiraju lukovi, Na prvom i drugom spratu dominiraju ritmično raspoređeni otvori i terase, a nad njima se nadvija kontinualna atika. Ova ritmičnost je na svakoj fasadi prekinuta centralnim i bočnim rizalitima, koje čine po četiri stuba, između kojih su pozicionirani otvori. Takođe, atika rizalita viša je u odnosu na atiku koja okružuje objekat. Svi stubovi, rizaliti i atike izvedeni su u bavalitu u svijetlo plavoj boji, dok je ostatak fasade u bavalitu u bijeloj boji.

Depadansi sva tri tipa projektovani su kao poluatrijumski objekti, tako da je kod svakog postignuta potrebna privatnost. Sokla na depadansima obložena je kamenim pločama travertina u horizontalnom slogu. Fasadnim platnima u demitu bijele boje dominiraju balkonska vrata i francuski balkoni, pri čemu svi otvori imaju kapke (škure). Na vrhu objekta postavljen je vijenac u svijetlo plavoj demit fasadi, a nad njim se nalazi streha četvorovodnog krova pokrivenog crijepom, sa strehom koja natkriva objekat. Još jedan značajn element depadanasa je i drvena pergola postavljena u unutrašnjem dvorištu vile.

Krovovi hotela su ravni, ozelenjeni, sa svim slojevima potrebnim za zaštitu objekta od atmosferskih uticaja. Krovovi depadanasa su kosi, nagiba 25°, na drvenoj konstrukciji. Krovni pokrivač je crijep, a krovna streha je širine 50cm.

Fasade objekata u kompleksu izvode se u kombinaciji kamenih fasadnih obloga i demit fasade - demit fasade u svijetlo plavoj boji i demit fasade u bijeloj boji. Prizemlja hotela i sokle depadanasa oblažu se kamenim pločama travertine, dok su ostale etaže u demit fasadi. Balkonska vrata su jednokrlna ili dvokrlna sa kliznim sistemom otvaranja.

Spoljašnje i unutrašnje ograde, kao i čelične podkonstrukcije predviđene su od crne bravarije u skladu sa zahtjevima pojedinih prostora u pogledu završne obrade i protivpožarnih zahtjeva.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje projekta za izgradnju hotelskog kompleksa, na lokaciji koju čine katastarske parcele br.1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore" – 56/18) projektovano od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE" d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, kao i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektu na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti broj 3998 KO Donji Štoj – prepis od 04.08.2022. godine, utvrđeno je da su katastarske parcele br.1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, u svojini „NORMAL COMPANY“ DOO Podgorica, u obimu prava 1/1, čime je utvrđena legitimacija investitora a s pozivom na član 87 stav 6 a u vezi člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim Zakonom, koji između ostalih čini i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (List nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „NORMAL COMPANY“ DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju hotelskog kompleksa, na lokaciji koju čine katastarske parcele br.1275/2, 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/3, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore" – 56/18) projektovano od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE" d.o.o. Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno je 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**

**MIRKO ŽIŽIĆ**

