



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

Broj: 05-332/25-3682/6
Podgorica, 26.09.2025. godine

VLADIMIR IVANOVIĆ

ULCINJ
26. Novembra 166

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-3682/6
Podgorica, 26.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Vladimira Ivanovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Project & partners“ Doo Ulcinj, za izgradnju turističkog rizorta „Faro dell adriatico“ sa 5* (turističko naselje T2), na lokaciji koju čine kat. parcele broj: 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, koje obrazuju dio UP 22, u zoni B, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66-modul IV i V“ („Službeni list Crne Gore- br.68/18) Velika plaza, Opština Ulcinja, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Vladimiru Ivanoviću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Project & partners“ Doo Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.09.2025. godine u 18:30:15 + 02'00', za izgradnju turističkog rizorta „Faro dell adriatico“ sa 5* (turističko naselje T2), na lokaciji koju čine kat. parcele broj: 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, koje obrazuju dio UP 22, u zoni B, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66-modul IV i V“ („Službeni list Crne Gore- br.68/18) Velika plaza, Opština Ulcinja, izrađeno u skladu sa: osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekata - 64.799,11 m²(planom propisano 88.083,506 m², a umanjeno za zaštićeni predio 64.799,55 m²); indeks izgrađenosti - 0,7 (planom propisano 0,7); indeks zauzetosti - 0,2 (planom propisano 0,2); spratnost objekta: Hoteli P+6 (Hotel 1A, 1B, 1C, 2 i 3); Depadansi od P+2 do P+5 (Depadansi 1-10), Vile P+1 (planom propisano maksimalno P+6); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-3682/1 od 13.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Vladimir Ivanović, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Project & partners“ Doo Ulcinj, za izgradnju turističkog rizorta „Faro dell adriatico“ sa 5* (turističko naselje T2), na lokaciji koju čine kat. parcele broj: 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, koje obrazuju dio UP 22, u zoni B, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66-modul IV i V“ (Službeni list Crne Gore- br.68/18) Velika plaza, Opština Ulcinj.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² 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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Urbanističko tehničke uslove izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, Opština Ulcinj, broj 05-4487/6-18 od 10.01.2019.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Planskim dokumentom Državna studija lokacije „Dio Sektora 66-modul IV i V“ (Službeni list Crne Gore- br.68/18) Velika plaza, Opština Ulcinj, za predmetnu lokaciju koju čine kat. parcele broj: 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, koje obrazuju dio UP 22, u zoni B, propisana je izgradnja Turističkih naselja u skladu sa zatečenim prirodnim uslovima. Plan definiše 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 21.02.2018.godine. Dalje 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.

Nadalje, plan propisuje da prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja potrebno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja priložena je *Detaljna studija predjela dina DSL Sektora 66, moguli IV i V-UP22, UP54, UP55, UP57* od juna 2019.godine, izrađena od strane obrađivača "Planplus" doo. Osim navedenog, dostavljena je i *Detaljna studija predjela sa pejzažnom taksacijom u okviru DSL "Dio Sektora 66, moguli IV i V" za UP22*, izrađena februara 2025 godine. Uz predmetno idejno rješenje dostavljena su dva akta od Agencije za zaštitu životne sredine i to: akt br. 03-D-3353/2 od 17.11.20222 godine kojim je navedeno da prije izrade Detaljne studije predjela dina nije predviđeno pribavljanje akta o uslovima i smjernicama zaštite prirode od Agencije za zaštitu životne sredine; i akt br. 03-D2684/2 od 24.07.2023.godine, kojim se navodi da shodno Zakonu o zaštiti prirode nije propisano izdavanje saglasnosti na Detaljnu studiju predjela dina od strane Agencije za zaštitu životne sredine.

Studijom Dina na predmetnoj urbanističkoj parceli UP22 definisane su dvije predione cjeline, „antropogeni predio“ i „vlažne livade“, a propisane su i smjernice za dalje projektovanje u ovim cjelinama. Predmetna urbanistička parcela UP22 je površine 12.833,58m². U *Detaljnoj studiji predjela sa pejzažnom taksacijom* 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 je površina lokacije za obračun urbanističkih parametara i kapaciteta definisanih u poglavlju planskog dokumenta 4.4, umanjena za predio „vlažne livade“ koja iznosi 33.262,80 m². Imajući ovo u vidu površina lokacije u odnosu na koju se obračunavaju urbanistički parametri čini „Antropogeni predio“, čija je površina 92.570,78m².

Nadalje, u poglavlju 4.4 planskog dokumenta za predmetnu UP 22 propisani su sljedeći urbanistički parametri i kapaciteti: indeks zuzetosti 0.2; indeks izgrađenosti 0,7; stepen ozeljenjenosti 100 m²/po ležaju; maksimalan broj ležaja 1000, spratnost P+6...Primjenjujući propisane parametre za cjelinu „Antropogenig predio“, na lokaciji je moguće graditi objekte maksimalne BRGP od 64.799,55 m², maksimalne površine pod objektima od 18.514,16 m², dok broj ležaja na lokaciji može maksimalno iznositi 736.

Na osnovu uvida u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da se istim predviđa gradnja objekata namjene T2-turističko naselja, kako investitor navodi-rizort "Faro dell Adriatico" sa kategorizacijom 5*. U okviru rizorta projektovano je 5 Hotela (Hotel 1A, Hotel 1B, Hotel 1C, Hotel2, Hotel3), 10 Depadansa i 5 vila, kao i sportsko-rekreativna zona. Ukupna BRGP svih objekata na lokaciji iznosi 64.799,11 m², dok je površina svih objekata 18.507,48 m², spratnost objekata se kreće od: P+1 za objekte vila; P+1, P+2, P+4 i P+5 je spratnost Depadansa, a Hoteli imaju spratnost P+6; dok je na kompletnom rizortu broj ležaja 736.

Broj ležaja projektovan je shodno smjernicama iz planskog dokumenta i to na sljedeći način:

- Smještajna jedinica u hotelim obuhvata 2 ležaja
- Smještajna jedinica u turističkim depadansima obuhvata 3 ležaja
- Smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.

U Hotelima 1A, 1B, 1C i Hotelu 3, umjesto standardnih soba projektovani su luksuzni apartmani i u svima njima je broj ležaja obračunat po apartmaskom principu x3. U Hotelu 2, pored apartmana postoje i hotelske sobe pa je u obračunu ležajeva primijenjena kombinacija: hotelske sobe x2, a luksuzni apartmani x3. Broj smještajnih jedinica i ležaja projektovanih u okviru ovog rizorta su detaljnije prikazani u tehničkom opisu idejnog rješenja.

Nadalje, idejnim rješenjem u obračun zauzetosti lokacije korišćena je ukupna površina koju obuhvataju objekti zajedno sa konzolama, a ne samo površina prizemlja. Uz idejno rješenje dostavljen je crtež pod nazivom "zauzetost" sa pokaznicom ovih površina.

Projektovani stepen ozelenjenosti po ležaju u idejnom rješenju iznosi 145,82 m², pri čemu se projektom u proračun uzimaju isključivo zelene površine na terenu, a ne i zelene površine na objektima, što je propisano u predlogu mjera i smjernica u Detaljnoj studiji predjela sa pejzažnom taksacijom. Navodimo i da su planom "Zelene i otvorene površine" definisane kao cjeline pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele to jest turističkog naselja, hotela ili parcele centralnih djelatnosti. Zelene i otvorene površine obuhvataju: parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene-platoo, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije.

Detaljnom studijom predjela sa pejzažnom taksacijom, za dio "vlažnih livada", propisano je da je na ovim površinama moguća izgradnja vodenih ogledala (jezera), terena za odbojku/tenis na prirodnom terenu (trava, pijesak), ugostiteljski objekti, paviljoni, sportski klubovi (npr. surf), teretane, dječija igrališta i vrtnoarhitektonski elemenati (kolonade, platforme, pješačke staze), sve na uzdignutim platformama, od drveta, metal-corten i sl., kako bi se zaštitila prirodna vegetacija od gaženja. Takođe se navodi da je maksimalna pokrivena površina 10%, a da u obračun ne ulaze vodene površine, (jezera) i vrtno-arhitektonski elemenati (kolonade, platforme, pješačke staze).

Shodno citiranim smjernicama idejnim rješenjem su na predjelu "vlažnih livada", projektovana tri prizemna montažna pomoćna objekta. Prvi objekat uključuje sadržaje poput svlačionice, tuševa, sanitarnih čvorova, kafića i restorana i u funkciji je vještačkog jezera. Drugi objekat je predviđen za teniske terene, za dodatnim sadržajima poput svlačionica, tuševa, kafić i restoran, dok je treći objekat posvećen dječijem vrtiću i igralištu. Svi ovi objekti su konstruisani od drveta i podignuti 40 cm iznad tla kako bi se sačuvao prirodni teren i vegetacija. Sportsko-rekreativna zona obuhvata i staze za trčanje, šetalište, koji su takođe podignuti za 40 cm iznad tla. Sve staze su projektovane od drvenih dasaka shodno smjernicama iz Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom. Osim navedenog, prostor uključuje i vještačko jezero, dječiji bazen i četiri teniska terena. Takođe, projektom je na ovoj zoni projektovano 3.317,64 m² pokrivne površine (zauzetost) koja obuhvata privremene objekte i sportske sadržaje, što predstavlja 9,97% ukupne površine zone.

Nadalje, Detaljnom studijom predjela sa pejzažnom taksacijom propisano je da posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti hrasta lužnjaka (*Quercus robur* ssp. *scutariensis*) uz primjene maksimalnih mjera njega i očuvanja, Zakonom zaštićena biljna vrsta (Rješenja o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta Sl. list RCG, br. 76/2006). Idejnim rješenjem, ovaj hrast je zaštićen što je pojašnjeno u tehničkom opisu, a ujedno je i prikazana zona zaštite hrasta na grafičkim prilogima situacije.

Ostalim smjernicama iz planskog dokumenta propisano je da u turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da ukupna površina svih hotela iznosi 65,90%, a ukupna površina depadansa

i vila 34,10 %, što je u skladu sa zadatim smjernicama. Takođe, udio smještajnih kapaciteta je u skladu sa propisanim.

Nadalje, plan propisuje da Etaže isključivo mogu biti nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nisu dozvoljene, kao ni nadzemna etaža suteran. Planiranje podzemnih etaža, kao i nadzemne etaže - suteran nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Predmetnim idejnim rješenjem nisu projektovane podzemne etaže, već se parkiranje odvija na parteru. Takođe, plan daje smjernice za ostvarenje neophodnog broja parking mjesta i to po normativu: hoteli (na 1000m²-5pm), poslovni prostori (na 1000m²-5pm) i restorani (na 1000m²-120pm). Uzimajući u obzir sve proračune za hotele, poslovne prostore i restoran, potreban broj parking mjesta iznosi 590, a projektom je planirano 635 parking mjesta, što je detaljnije objašnjeno u tehničkom opisu idejnog rješenja i na crtežu "kalkulacija za parking mjesta". Takođe, idejnim rješenjem se navodi da je 70% parking mjesta pokriveno pergolama sa zelenilom.

Nadalje, plan propisuje i da ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), s tim da je obavezno prvo izgraditi osnovne objekte hotela, a potom ostale objekte (depadanse, vile i ostale objekte u sklopu kompleksa). Idejnim rješenjem predviđena je fazna gradnja podijeljena u 4 faze, detaljnije objašnjeno u tehničkom opisu idejnog rješenja. Prvu fazu čine Hoteli: Hotel1A, Hotel1B, Hotel1C, Hotel 2, zajedno sa svojim Depadansima od 1-6, kao i vile sa oznakom od 1-5. Druga faza podrazumijeva izgradnju Sportsko-rekreativne zone. Fazu 3 čini zgradnja Hotela 3, dok fazu 4 obuhvata gradnja depadansa sa oznakom od 7 do 10.

Smjernicama iz planskog dokumenta između ostalog navedeno je da oblikovno treba težiti „razigranim“ strukturama ili razuđenim osnovama i volumenima. Malim smicanjima u ravnima fasada, primjenom različitih materijala i sličnim principima može se „razbiti“ kompaktna forma objekata. Koristiti minimalno dva različita materijala u obradi površina (npr. malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i drvena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i metalna perforirana obloga ili struktura u mat bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja, i slično). Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta.

Hotel 1 (Hotel 1A, 1B i 1C) se nalaze na sjeverozapadu rizorta i zamišljeni kao hoteli kategorije 5*, sa zajedničkim prostorijama u prizemlju, kao i na prvom, drugom i šestom spratu. Na hotelima se formiraju zelene terase na svakom spratu, a solarini paneli su postavljeni na krovu poslednjeg sprata. Depadansi 1 i 2 se takođe nalaze na sjeveroistoku odmarališta.

Depadansi od 3 do 6, kao i vile od broja 1 do 5, oblikuju zapadnu granicu trga u centru rizorta. Javni prostor koji stvara trg funkcioniše u tandemu sa restoranima i kafićima u prizemlju depadansa. Depadansi su spratnosi P+4. Projektovane su zelene terase i balkon koji svojim udubljenjima i izbočinama na fasadi pružaju zaštitu od sunca.

Vile imaju spratnost P+1. Svaka vila ima svoj bazen i parking prostor za vozila. U ovom dijelu rizorta vile dobijaju privatnost velikim zelenim površinama koje ih okružuju, a odvojene su od trga na istoku depadansima. U dizajnu fasada preferira obloga od prirodnog kamena i bijela demit fasada.

Depadansi 7-10 su smješteni istočno do trga, a južno od glavnog bazena rizorta. Dok stoje odvojeno jedan od drugih djeluju zajedno kao jedna cjelina i od trga su odvojeni velikom zelenom površinom. Svaki depadans ima svoj privatni bazen i parking prostor između njih.

Nadalje, Hotel 2 se nalazi na jugoistoku kompleksa i zajedno sa Hotelom 3 je jedan od dva objekta koji su najbliži rekreativnoj zoni i moru. Oblikovan prema referentnim linijama na platou, hotel se sastoji od dva bloka. U centru blokova i terasa formiran je veliki atrijum. Prizemlje, prvi i drugi sprat su rezervisani za kafiće restorane, bar, zatvoreni bazen, spa centra i td., dok se gornji spratovi u potpunosti sastoje od hotelskih smještajnih jedinica. Rasporedom fasade dominiranju zakrivljene školjkaste horizontalne linije, koje svojim zelenim terasama čine osnovni karakter objekta. Cik-cak fasada dizajnirana je tako da svaka prostorija ima pogleda na more, dok se perforirani paneli koriste za vertikalne podjele i privatnost.

Hotel 3 je postavljen na jugoistoku rizišta, omeđen vilama i depadansom 6 na sjeveru, trgom i hotelom 2 na istoku. Oblik hotela formira otvorenu terasu prema trgu svojom strukturom koja se naslanja na prilaze prema zapadu i sjeveru. U prizemlju objekata se nalaze zajedničke prostorije, dok se smještajne jedinice nalaze na gornjim spratovima. Raspored fasade naglašava horizontalne linije sa zelenim terasama, dok paneli pružaju vertikalno razdvajanje i zaštitu od sunca. Primijenjeni materijali na objektima rizišta, uređenje terena, zaštita od sunca i slično su predstavljeni u tehničkom opisu idejnog rješenja.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju turističkog rizišta "Faro dell adriatico" sa 5* (turističko naselje T2), na lokaciji koju čine kat. parcele broj: 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, koje obrazuju dio UP 22, u zoni B, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66-modul IV i V“ ("Službeni list Crne Gore- br.68/18) Velika plaza, Opština Ulcinja, projektovano od strane „Smart Project & partners“ Doo Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.09.2025. godine u 18:30:15 + 02:00, izrađeno u skladu sa: osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekata - 64.799,11 m²(planom propisano 88.083,506 m², a umanjeno za zaštićeni predio 64.799,55 m²); indeks izgrađenosti - 0,7 (planom propisano 0,7); indeks zauzetosti - 0,2 (planom propisano 0,2); spratnost objekta: Hoteli P+6 (Hotel 1A, 1B, 1C, 2 i 3); Depadansi od P+2 do P+5 (Depadansi 1-10), Vile P+1 (planom propisano maksimalno P+6); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz dopunjeno idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i sa prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjava ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. U izjavi geodete navedeno je da je trenutni pristup parceli omogućen preko parcele 1360/4 koja je u vlasništvu Države Crne Gore, po namjeni javni put, dok će za buduću saobraćajnicu koja je planirana po plaskom dokumentu naknadno biti odrađena projektna dokumentacija. Uz idejno rješenje dostavljen je i Elaborat Geomehničkih uslova. Detaljna studija predjela dina i Detaljna studija predjela sa pejzažnom taksacijom.

Napomena: Prije izrade glavnog projekta potrebno je uraditi projekat pejzažne arhitekture.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Vladimiru Ivanoviću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Project & partners“ Doo Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.09.2025. godine u 18:30:15 + 02:00, za izgradnju turističkog rizišta "Faro dell adriatico" sa 5* (turističko naselje T2), na lokaciji koju čine kat. parcele broj: 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, koje obrazuju dio UP 22, u zoni B, u zahvatu Državne

studije lokacije „Dio Sektora 66-modul IV i V“ (”Službeni list Crne Gore- br.68/18) Velika plaza, Opština Ulcinja 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

