



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
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: 09-332/23-10442/10
Datum: 04.03.2025.godine

RADE IVANOVIĆ I ANTO IVANOVIĆ

ULCINJ
26.novembar 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
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: 09-332/23-10442/10
Datum: 04.03.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog 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 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Ivanović Rada i Ivanović Anta iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „SMART PROJECT“ d.o.o. Ulcinj, za izgradnju rizorta „FARO DELL ADRIATICO“ na dijelu UP 22, zona B, koju čine katastarske parcele 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, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev Ivanović Rada i Ivanović Anta iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „SMART PROJECT“ d.o.o. Ulcinj, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 25.06.2024. godine u 12:28:19, za izgradnju rizorta „FARO DELL ADRIATICO“ na dijelu UP 22, zona B, koju čine katastarske parcele 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.

Obrazloženje

Aktom broj 09-332/23-10442/1 od 19.12.2023. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Ivanović Rada i Ivanović Anta iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „SMART PROJECT“ d.o.o. Ulcinj, za izgradnju rizorta „FARO DELL ADRIATICO“ na dijelu UP 22, zona B, koju čine katastarske parcele 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.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj direktorat uputio je na sljedeće nedostatke:

- Dostaviti kompletan **Elaborat parcelacije** po planskom dokumentu koji mora biti ovjeren i **sproveden kod Uprave za nekretnine**.
- Potrebno je dostaviti novu Izjavu licencirane geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog rizorta sa podacima od kojih katastarskih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu iste. Prednje iz razloga što u Izjavi od 11.12.2023 godine, koja čini sastavni dio Elaborata parcelacije, nedostaje kat.parcela 1119/51 KO Donji Štoj koja prema idejnom rješavanju ulazi u sastav lokacije za građenje. Nadalje, u Izjavi geodetske organizacije-zapisnik o parcelaciji od 26.05.2023.god, navedena je ova parcela i površina kompletne lokacije od 125.834,00 m², dok u tehničkom opisu idejnog rješenja i izjavi projektanta površina lokacije iznosi 125.833,58 m². Osim navedenog, u izjavi geodete podaci o planiranom pristupu predmetnoj lokaciji nisu navedeni.
- Uvidom u Urbanističko-tehničke uslove br.nr.05-4487/6-18 od 10.01.2019.godine i planski dokument DSL „Dio Sektora 66 – modul IV i V“ utvrđeno 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. 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.
Nadalje, UT-ima i planskim dokumentom propisano je da 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.** Imajući ovo u vidu, neophono je precizno naznačiti površinu dina dobijenu u studiji sa koordinatnim tačkama, odnosno tačno prikazati površinu u zahvatu zone dina. U vezi sa prethodnim, **utvrđeno je da kapaciteti definisani u poglavlju 4.4. za predmetnu parcelu nisu umanjeni već da su isti računati za kompletnu UP 22** (BRGP, površine pod objektima, zauzetost lokacije, broj ležaja, zelene površine...).

Napominjemo da je planom striktno propisano da budući objekti moraju zadovoljiti sve navedene urbanističke parametre na nivou urbanističke parcele to jest na nivou cjelovitog kompleksa kao skupa svih objekata na urbanističkoj parceli, i to:

- Namjenu;
- Parcelaciju;
- Regulaciju i nivelaciju;
- Indekse zauzetosti i izgrađenosti;
- Maksimalnu bruto površinu u osnovi;
- Maksimalnu bruto površinu objekta;
- Minimalnu površinu zelenih i otvorenih površina;
- Maksimalan broj ležaja, usklađen sa površinom zelenih i otvorenih površina na urbanističkoj parceli, tako da se obezbijedi 100 m² zelenih i otvorenih površina po ležaju;
- Maksimalnu spratnost i visinu objekata.

- o Daljim uvidom u urbanističko-tehničke uslove i planski dokument konstatovano je da je prije izrade idejnog rješenja potrebno uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**. 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.

Dokument koji je dostavljen uz idejno rješenje, "*Pejzažna arhitektura i taksacija na UP22*" izrađen od strane "Planplus" d.o.o. decembra 2000.godine, predstavlja idejno rješenje pejzažne arhitekture za UP 22. Uvidom u ovaj dokument, konstatovano je da idejno rješenje na osnovu kojeg je dokument rađen nije isto kao idejno rješenje koje je predmet ovog zahtjeva.

- o Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatovano je da se na lokaciji i u okviru nekih objekata planira gradnja podzemnih etaža namjenjenih gražiranju, tehničkim prostorijama, stepeništa i td., što nije omogućeno planskim dokumentom. Planskim dokumentom propisano je da etaže mogu biti isključivo nadzemne. **Podzemne etaže nisu dozvoljene**, kao ni nadzemna etaža suterena. Planiranje podzemnih etaža, kao i nadzemne etaže - suterena nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu (str.98). U vezi sa prethodnim, na svim grafičkim priložima presjeka i izgleda objekata je neophodno naznačiti liniju postojećeg terena.

S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, **potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže**, koji može biti montažnog karaktera. Ukoliko se parking riješi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ne ulazi u obračun BRGP objekata (str.99).

- o Smjernicama iz plana prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. **Za poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 0.20 m** iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Sagledavajući presjeke pojedinih objekata (Hotel 5A, 5B...) utvrđeno je da se prizemlje postavlja na koti višoj od 0.20 m suprotno citiranoj smjernici.
- o U okviru idejnog rješenja rizorta na većem broju objekata projektovane su **etaže sa krovnim zelenilom** i omogućenim izlazom na iste, čime ove površine postaju korisne i ulaze u ukupnu BRGP objekata. Potrebno je eliminisati "kućice" za izlaz na krovne površine, odnosno projektovati servisne izlaze na ove površine koji će prvenstveno biti u službi njihovog održavanja.
- o Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine). Na svim osnovama objekta prikazati legendu bruto površina istih budući da na određenim priložima fale ove legende. Dati širi prikaz osnova objekata na lokaciji.



- **Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.
- Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.
- **Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena detaljno ih iskotirati, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Osim presjeka kroz objekte ponaosob, dostaviti dovoljan broj presjeka kroz kompletnu lokaciju.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-10442/7 od 12.12.2024. godine - dokaz povratnica broj 09-332/23-10442/7 sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 14.12.2024.godine.

Članom 111 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da prije donošenja rješenja javnopravni organ je dužan, osim u slučajevima iz člana 113 ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

S' tim u vezi, investitor je dostavio Izjašnjenje broj: 09-332/23-10442/9 od 10.01.2025.godine. U istom je naveo da je pristupio otklanjanju utvrđenih nedostataka, ali da je za zahtijevane izmjene potreban određeni vremenski period. Kako imenovani nijesu dostavili korigovano idejno rješenje do dana donošenja rješenja, to je shodno citiranom članu 111 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ovo Ministarstvo donijelo odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni tehnički nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 12.12.2024. godine.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



Mirjana Đurišić