



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: 05-332/25-2356/4
Podgorica, 02.06.2025. godine

"BEĆOVIĆ MENAGEMENT GROUP" d.o.o. Ulcinj

ULCINJ
Ul. Mujo Ulcinaku bb

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



Broj: 05-332/25-2356/4
Podgorica, 02.06.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 „BEČOVIĆ MENAGEMENT GROUP“ d.o.o. Ulcinj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od „BUSINESSART“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju hotelskog kompleksa Mediteran 5* na katastarskim parcelama br. 3522/11 i 3522/1 KO Ulcinj, odnosno na djelovima UP2 i UP3, u zahvatu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Mediteran“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.4/18), Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „BEČOVIĆ MENAGEMENT GROUP“ d.o.o. Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BUSINESSART“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.05.2025. godine u 11:57:05 +02'00', za izgradnju hotelskog kompleksa Mediteran 5* na katastarskim parcelama br. 3522/11 i 3522/1 KO Ulcinj, odnosno na djelovima UP2 i UP3, u zahvatu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Mediteran“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.4/18), Opština Ulcinj, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 18 038,56m² (planom zadato 18 263,14m²); indeksa izgrađenosti 1,65 (planom zadato: za UP2=2,06, za UP3=1,3; kumulativno 1,71); površine pod objektom 4 071,10m² (planom zadato 4 415,14m²); indeksa zauzetosti 0,37 (planom zadato: za UP2=0,46, za UP3=0,36; kumulativno 0,82); spratnosti Po+2Su, Su+Pv+4, 2Su+Pv+4 (planom zadato 2Su+Pv+4, Pv+5, Su+Pv+1, Po+2Su) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-2356/1 od 19.02.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „BEČOVIĆ MENAGEMENT GROUP“ d.o.o. Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od „BUSINESSART“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju hotelskog kompleksa Mediteran 5* na katastarskim parcelama br. 3522/11 i 3522/1 KO Ulcinj, odnosno na djelovima UP2 i UP3, u zahvatu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Mediteran“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.4/18), Opština Ulcinj.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 građevniskoj 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-332/22-279/7 izdati dana 31.05.2022.godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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:

Shodno Planskom dokumentu planirana namjena predmetne lokacije je površina za turizam – hoteli. Hotel može imati depadans, koji predstavlja samostalnu građevinsku cjelinu (spojen sa glavnom zgradom ili ne), lociran u njegovoj neposrednoj blizini i u kojem se pružaju usluge smještaja, dok se druge usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, kao i druge ugostiteljske usluge, po pravilu, pružaju u osnovnom objektu (hotelu).

Oblik intervencija koji je primijenjen kao osnov za uređenje predmetnog prostora je urbana revitalizacija. Urbana revitalizacija podrazumijeva mjere zaštite, sanacije i rekonstrukcije u postojećem gabaritu.

Na urbanističkoj parceli UP2 je planirana izgradnja hotela sa pratećim sadržajima. Previđena je izgradnja centralnog objekta B, spratnosti Pv+5 i objekta A, spratnosti Pv+4. Takođe, predviđena je izgradnja galerijskog prostora.

Na UP3 se nalazi postojeći centralni objekat sa novoplaniranim objektom hotelskog krila i podzemnom garažom na mjestu depadansa „Dubrovnik“, koji se uklanja kako zbog nemogućnosti uklapanja u veću kategoriju, tako i zbog narušavanja otvorenih vizura depadansa zbog gradnje susjednog objekta. Na njegovom mjestu se planira objekat za garažiranje vozila (objekat E). Spratnost podzemne garaže je Po+2Su. Izvedeni gabarit centralnog objekta restorana sa oznakom C se zadržava uz mogućnost tekućeg održavanja. Planira se izgradnja sjevernog hotelskog krila sa sportsko-rekreativnim sadržajima i smještajnim jedinicama, koji će se u dijelu funkcija preklapati sa postojećim centralnim objektom C. Planirana spratnost objekta restorana je Su+Pv+1, dok je za objekat D predviđena spratnost 2Su+Pv+4. Previđa se izgradnja galerijskog prostora.

Grafički prikaz fizičkih struktura prikazan na grafičkim prilogima *Prostorni oblici i idejna rješenja (oblik, površina)* ne predstavlja uslov arhitektonskog oblikovanja rješenja horizontalnog gabarita, već samo grafičku provjeru smještanja maksimalnih kapaciteta. Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje struktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti i visine objekta, odnos prema susjedima, kao i svih propisa iz građevinske regulative.

Garaže i tehnološki prostori (podstanice grijanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice, mašinske prostorije za lift i sl.) se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BGP objekta. Građevinska linija podzemnih etaža može da bude do min. 1,00m

od granice UP. Površine otvorenih bazena ulaze u površinu namijenjenu za uređenje terena i ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata. Gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane "BUSINESSART" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.05.2025. godine u 11:57:05 +02'00', za izgradnju hotelskog kompleksa Mediteran 5* na katastarskim parcelama br. 3522/11 i 3522/1 KO Ulcinj, odnosno na djelovima UP2 i UP3, u zahvatu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Mediteran" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.4/18), Opština Ulcinj, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja hotelskog kompleksa 5*, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 18 038,56m² (planom zadato 18 263,14m²); indeksa izgrađenosti 1,65 (planom zadato: za UP2=2,06, za UP3=1,3; kumulativno 1,71); površine pod objektom 4 071,10m² (planom zadato 4 415,14m²); indeksa zauzetosti 0,37 (planom zadato: za UP2=0,46, za UP3=0,36; kumulativno 0,82); spratnosti Po+2Su, Su+Pv+4, 2Su+Pv+4 (planom zadato 2Su+Pv+4, Pv+5, Su+Pv+1, Po+2Su).

Idejnim rješenjem izrađeno je jedinstveno projektno rješenje za hotel sa 5* na dvije urbanističke parcele, uz sagledavanje urbanističkih parametara posebno za svaku urbanističku parcelu. Projekat je planiran da se razvija u više faza, odnosno fazu I koja podrazumijeva rekonstrukciju postojećeg objekta hotela Mediteran na UP3; fazu II, koja podrazumijeva izgradnju dijela objekta na UP2 i fazu III, koja podrazumijeva uklanjanje depadansa Dubrovnik i izgradnju podzemne garaže na UP3. Glavni ulaz u objekat je predviđen na UP3. Volumeni objekata koncipirani su tako da se u centralnoj zoni kreira pjaceta koja je razigrana sa zelenim oazama, nadstrehamama za zaštitu od sunca kao i vodenim površinama i kao takva zamišljena da pruži hotelu dodatnu potporu da živi i okuplja posjetioce veći dio godine.

Projektom ostvarena BGP objekta na urbanističkoj parceli UP2 iznosi 10 081,64m², uz ostvareni indeks izgrađenosti 2,05 (Planom dozvoljeno 2,06). Površina zauzetosti iznosi 1 916,85m², uz ostvareni indeks zauzetosti 0,39 (Planom dozvoljeno 0,46). U prizemlju objekta predviđeni su javni sadržaji (kongres sala, restoran sa kuhinjom, prodavnica, dok su na etažama spratova planirani smještajni kapaciteti sa rekreativnim sadržajima. Krov objekta je predviđen kao prohodan zeleni krov sa bazenom. U objektu su planirane dvije suterenske etaže, koje su predviđene za garažiranje vozila. Shodno namjeni, površine suterena nijesu uzete u obračun ukupne BGP objekta.

Projektom ostvarena BGP objekta na urbanističkoj parceli UP3 iznosi 8 122,73m², uz ostvareni indeks izgrađenosti 1,36 (Planom dozvoljeno 1,36). Površina zauzetosti iznosi 2 154,25m², uz ostvareni indeks zauzetosti 0,36 (Planom dozvoljeno 0,36). Postojeći objekat hotela Mediteran se rekonstruiše, sa tendencijom očuvanja spoljašnjeg arhitektonskog izraza. S obzirom na prilagođavanje namjene objekta savremenim tehnologijama kao i procijenjenu statičku nestabilnost (Elaborat dokaza seizmičke otpornosti postojeće konstrukcije) unutrašnjost objekta je dosta promijenjena u funkcionalnom i konstruktivnom smislu. Spoljašnji izgled objekta ostao je očuvan u najvećoj mogućoj mjeri, koja ne ugrožava stabilnost objekta i ne utiče na bezbjednost budućih korisnika. Karakteristična bočna spoljašnja stepeništa se zadržavaju u svojoj cjelosti, svi nivoi terasa sa parapetima uz igru "puno-prazno", kao autentičan detalj na objektu, ostaje nepromijenjen uprkos izmjenama funkcije. Primijenjeni kamen na fasadama se takođe zadržava uz čišćenje i potrebnu revitalizaciju. Krov objekta je predviđen kao ravan, prohodan. Na taj način je omogućeno aktiviranje istog u smislu pružanja dodatnog sadržaja za goste kompleksa - otvoreni bazen sa slobodnim vizurama uz pripadajuću plažnu površinu. Suterenska etaža u objektu je namijenjena garažiranju vozila. Shodno namjeni suterenske etaže, njena površina nije uzeta u obračun ukupne BGP objekta.

Takođe, na UP3 je predviđena garaža na 3 nivoa, spratnosti Po+2Su. Krov garaže je riješen kao multifunkcionalna zelena površina.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Arhitektonske voluene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovove planirati po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim naslijeđem.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja utvrđeno je da je materijalizacija objekata prati ambijentalna svojstva područja, upotrebljujući autohtone elemente i savremene materijale, koji bojom, teksturom i ostalim vizuelnim svojstvima afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Materijale na objektu čine kombinacija lokalnog štokovanog kamena, demit fasade, lokalnog lomljenog kamena i kompatibilnih aluminijumskih profila / panela. Stakla na fasadi su nereflektujuća, transparentna. Fasada rekonstruisanog hotela Mediteran projektovana je kao kombinacija tradicionalnih i savremenih materijala, uz poštovanje zatečenog ambijenta, originalnog karaktera objekta i lokalnog graditeljskog nasleđa.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "BEČOVIĆ MENAGEMENT GROUP" d.o.o. Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "BUSINESSART" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.05.2025. godine u 11:57:05 + 02'00', za izgradnju hotelskog kompleksa Mediteran 5* na katastarskim parcelama br. 3522/11 i 3522/1 KO Ulcinj, odnosno na djelovima UP2 i UP3, u zahvatu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Mediteran" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.4/18), Opština Ulcinj.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaću se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

NAPOMENA: Prije izrade Glavnog projekta potrebno je sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu. Takođe, prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

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

