



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: 09-1728/2  
Podgorica, 25.10.2021. godine

„ DVA GOLUBA“ D.O.O. BIJELO POLJE

BIJELO POLJE

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.

Obradili:  
Pavićević Nataša, dipl. Pravnik  
Siniša Minić

Dostavljeno:  
- a/a  
- Naslovu

VLADA CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA  
I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-1728/2  
Podgorica, 25.10.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač.1-6 i st. 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“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ DVA GOLUBA „ iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Depadansa Hotela 4\* – fazna izgradnja, na urbanističkim parcelama br. UP38 i UP 39, koje čine katastarske parcele broj 30/551 i 30/552 K.O. Ulcinjsko Polje, Zona B, u podzoni 7, zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjnsko Polje, („Službeni list Crne Gore, opštinski propisi, br. 15/12), donosi

## R J E Š E N J E

DAJE SE „ DVA GOLUBA „ iz Bijelog Polja, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta Depadansa Hotela 4\* – fazna izgradnja na urbanističkim parcelama br. UP38 i UP 39, koje čine katastarske parcele broj 30/551 i 30/552 K.O. Ulcinjsko Polje, Zona B, u podzoni 7, zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjnsko Polje, („Službeni list Crne Gore, opštinski propisi, br. 15/12), Opština Ulcinj, ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: ostvareni indeks izgrađenosti 1,44 (planom propisan 1,50), ostvareni indeks zauzetosti 0,29 (planom propisan 0,3), ostvarena spratnost objekta P+ 4 (planom propisana P+4), i ostvareni odnos prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 09-1728/1, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratilo se je „ DVA GOLUBA „ iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Depadansa Hotela 4\* – fazna izgradnja na urbanističkim parcelama br. UP38 i UP 39, koje čine katastarske parcele broj 30/551 i 30/552 K.O. Ulcinjsko Polje, Zona B, u podzoni 7, zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjnsko Polje, („Službeni list Crne Gore, opštinski propisi, br. 15/12).

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama, br. 38 i 39 u zoni „ B „ podzoni „ 7 „ koje čine katastarske parcele br. 30/551 i 30/552 sve K.O.Ulcinjnsko Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plan „ Ulcinjsko Polje „ Opština Ulcinj, izdati od strane Opština Ulcinj – Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, br. 05-332/21-362/7 od 24.08.2021.godine; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu za katastarske parcele, br. 30/552 i 30/551 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Ulcinjsko Polje – urbanističke parcele, br. 38 i 39, urađeni od strane D.O.O. „ Alians Montenegro Trade „ od 09.09.2021.godine; Izjavu projektanta u odnosu na član 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara: Koeficijent zauzetosti i izgrađenosti, površina zauzetosti urbanističke parcele, bruto građevinska površina objekta, namjena objekta.



Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

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

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 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 objektata 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Uvidom u idejno rješenje, izjavu odgovornog inženjera – projektanta „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara Glavni Državni arhitekta je dao mišljenje u kojem je konstatovano je da su idejnim rješenjem za izgradnju Depadansa Hotela 4\* investitora „DVA GOLUBA“ D.O.O. iz Bijelog Polja – fazna izgradnja, na urbanističkim parcelama br. UP38 i UP 39, koje čine katastarske parcele broj 30/551 i 30/552 KO Ulcinjsko Polje, Zona B, u podzoni 7, zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjnsko Polje, („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, br. 15/12), ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: ostvareni indeks izgrađenosti 1,44 (planom propisan 1,50), ostvareni indeks zauzetosti 0,29 (planom propisan 0,3), ostvarena spratnost objekta P+ 4 (planom propisana P+4), i ostvaren je odnos prema građevinskoj liniji.



Naime, predmetnim planskim dokumentom, propisani su sledeći urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora za zonu mješovite namjene MN, u kojoj se nalaze predmetne urbanističke parcelama br. UP38 i UP 39:

Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora:

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Posebnu pažnju posvetiti zonama uz glavne saobraćajnice – bulevare, koje će odrediti dominantni vizuelni identitet prostora, a posebno zona uz postojeći bulevar u kojoj treba formirati naglašen ulični front fasada i zona “velikog kružnog toka” koja će praktično predstavljati ulaznu “kapiju” za novo gradsko naselje Ucinj Polje. Insistirće se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga ce objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta. Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.

Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju:

Osnovni regulacioni elementi koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu dati su u grafičkim prilogima saobraćaja, regulacije i nivelacije kao i u tekstualnom i grafičkom prilogu Urbanističko-tehničkih uslova. Njima su obuhvaćene građevinske linije, koordinate osnovne parcelacije, regulacija ulica sa koordinatama i niveletama osovina, visinske kote i sl... Gabariti objekata definisani su datim tipovima gradnje i propisanim koeficijentima za svaku zonu i podzonu a njihova dispozicija će se definisati uz poštovanje građevinske linije prema ulici i osnovnih UTU uslova za konkretnu lokaciju. Vertikalna regulacija objekata data je u prilogu UTU-a, grafički i tekstualno, sa kotama prizemlja uslovno datim u odnosu na niveletu ulice.

Planom je definisan predlog parcelacije u skladu sa postojećim vlasništvom, planovima korisnika prostora-vlasnika parcela i urbanističkim pravilima. Prostor plana podjeljen je na zone, podzone i u okviru njih na urbanističke parcele koje su numerisane u svakoj podzoni. Plan parcelacije dat je uslovno u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata. Koordinate formirane parcelacije date su u grafičkom prilogu Regulacija, nivelacija i UTU, na kojem su prikazane granice novoformiranih urbanističkih parcela.

Postavljanje objekata na parceli: Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom saobraćajnom matricom i tipovima objekata (definisanim kroz namjenu površina) a uz poštovanje osnovnih parametara i koeficijenata datih za svaku zonu i podzonu.

Mješovita namjena: Indeks izgrađenosti omogućava i gradnju slobodnostojećih objekata u najvećem dijelu urbanističkih parcela. Kod slobodnostojećih objekata udaljenost objekta od susjedne parcele je min. 3,0 m'. Tabelarnim prikazom za objekte Mješovite namjene (stanov., smještaj turista u hotelima i pansion, poslovni sadržaji, garaže i dr..) planirani su sledeći urbanistički parametri: spratnost do P+4, indekst izgrađenosti (Ii) 1,50, Indekst zauzetosti (Iz) 0,30.



Uvidom u izjavu projektanta u odnosu na član 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno je da je idejno rješenje urađeno na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, br. 05-332/21-36277 od 24.08.2021.godine sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara: Koeficijent zauzetosti i izgrađenosti, površina zauzetosti urbanističke parcele, bruto građevinska površina objekta, namjena objekta.

Uvidom u List nepokretnosti 852-prepis, izdat od strane nadležne Uprave za nekretnine- Područna jedinica Ulcinj, utvrđeno je da su katastarske parcele, br. 30/551 i 30/552 sve K.O.Ulcinjско Polje u svojini D.O.O.“ DVA GOLUBA „ Bijelo Polje, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u smislu člana 87.stav 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 91. st. 1. i 3. Zakona u kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije za građenje odnosno postavljanje objekta propisanu ovim zakonom, a koju čini, između ostalog 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, a polazeći od izjave odgovornog inženjera – projektanta, sadržane u citiranoj dostavljenoj izjavi projektanta u kojoj je utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ostvareni indeks izgrađenosti 1,44 (planom propisan 1,50), ostvareni indeks zauzetosti 0,29 (planom propisan 0,3), ostvarena spratnost objekta P+ 4 (planom propisana P+4), i ostvareni odnos prema građevinskoj liniji, ovo ministarstvo nalazi, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, da su se stekli uslovi za primjenu člana 87. st. 4. tačka 1. Zakona, radi čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

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.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik,  
Minić Siniša, dipl.inž.arh.



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

