



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: 05-332/24-8736/6  
Podgorica, 03.12.2024. godine

„Adriatic Treasury“ d.o.o, Ulcinj

ULCINJ

Bul. Sv.Petra Cetinjskog br.62

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: 05-332/24-8736/6  
Podgorica, 03.12.2024. 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, 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 „Adriatic Treasury“ d.o.o, Ulcinj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Bates“ d.o.o, Podgorica, za izgradnju Turističkog rizorta sa 5 zvjezdica Olive and Lavender Risort Ulcinj na kat.parc. 7293/1, 7293/3, 7293/5, 7293/6, 7293/7, 7293/8, 7293/9, 7293/10, 7293/11, 7293/12, 7293/13, 7293/14, 7293/15, 7293/16, 7293/17, 7293/18, 7293/19, 7293/20, 7293/21, 7293/22, 7293/23 i 7293/24 KO Ulcinj u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 16/07) , donosi

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „Adriatic Treasury“ d.o.o, Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Bates“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.08.2024.godine u 07:59:08 + 02'00', za izgradnju Turističkog rizorta sa 5 zvjezdica Olive and Lavender Risort Ulcinj na kat.parc. 7293/1, 7293/3, 7293/5, 7293/6, 7293/7, 7293/8, 7293/9, 7293/10, 7293/11, 7293/12, 7293/13, 7293/14, 7293/15, 7293/16, 7293/17, 7293/18, 7293/19, 7293/20, 7293/21, 7293/22, 7293/23 i 7293/24 KO Ulcinj u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 16/07), ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 8516.05 m<sup>2</sup> (planom zadato 8536.12 m<sup>2</sup>); ukupni indeks izgrađenosti 0.399 (planom zadato 0.4); površine pod objektom 3601.49 m<sup>2</sup> (planom zadato 4268.06 m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0.1687 (planom zadato 0.20); spratnosti Po+P+1 do Po+Su+P+2 (planom zadato P+1 do P+2, uz mogućnost izgradnje suterenske i podrumске etaže) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-8736/1 od 21.06.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Adriatic Treasury“ d.o.o, Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Bates“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.08.2024.godine u 07:59:08 + 02'00', za izgradnju Turističkog rizorta sa 5 zvjezdica Olive and Lavender Risort Ulcinj na kat.parc. 7293/1, 7293/3, 7293/5, 7293/6, 7293/7, 7293/8, 7293/9, 7293/10, 7293/11, 7293/12, 7293/13, 7293/14, 7293/15, 7293/16, 7293/17, 7293/18, 7293/19, 7293/20, 7293/21, 7293/22, 7293/23 i 7293/24 KO Ulcinj u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 16/07), opština Ulcinj.

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 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 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: 07-410/23-3922/2 izdate 03.08.2023. godine od strane Vlade Crne Gore; 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.

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

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

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-8736/4 od 01.08.2024.godine, projektovanog od strane „Bates“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.08.2024.godine u 07:59:08 + 02'00', za izgradnju Turističkog rizorta sa 5 zvjezdica Olive and Lavender Risort Ulcinj na kat.parc. 7293/1, 7293/3, 7293/5, 7293/6, 7293/7, 7293/8, 7293/9, 7293/10, 7293/11, 7293/12, 7293/13, 7293/14, 7293/15, 7293/16, 7293/17, 7293/18, 7293/19, 7293/20, 7293/21, 7293/22, 7293/23 i 7293/24 u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambeno-poslovnog objekta sa dvoetažnom podzemnom garažom i krovnim i blokovskim zelenilom, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 8516.05 m<sup>2</sup> (planom zadato 8536.12 m<sup>2</sup>); ukupni indeks izgrađenosti 0.399 (planom zadato 0.4); površine pod objektom 3601.49 m<sup>2</sup> (planom zadato 4268.06 m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0.1687 (planom zadato 0.20); spratnosti Po+P+1 do Po+Su+P+2 (planom zadato P+1 do P+2, uz mogućnost izgradnje suterenske i podrumске etaže). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

**Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.**

*Urbanističko-tehničkim, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, propisano je sljedeće:*

*Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora. Sljedeći 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 kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija sljemena ide po dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnosti preko trinadzemne etaže ne smije da omogući 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 ravni 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“ stubića 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 ravni pročeljnih 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 idejno rješenje**, konstatuje se da projektovan kompleks koji se sastoji od glavnog objekta hotela i objekata depandanasa, luksuznih vila. Objekat Hotela je noseći estetski i funkcionalni činilac risorta. Arhitektonskim oblikovanjem pružena je nova vrijednost koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Orjentacija je predviđena u skladu sa topografskim karakteristikama terena. Krov je kombinacija četvorovodnog i ravnog. Risort u svom obuhvatu previđa 7 luksuznih vila podijeljenih u tri kategorije, prema kvadraturi objekata. Planirana je fazna gradnja. Odabir materijalizacije je usklađen sa zahtjevima investitora, mediteranskim duhom i lokalnom arhitekturom. Za materijalizaciju objekta koriste se kvalitetni materijali, i to u kombinaciji savremenih i tradicionalnih. Odabir materijalizacije objekta, proistekao je iz konteksta lokacije, mediteranske i tradicionalne crnogorske arhitekture, kao i iz međusobne blizine postojećih struktura. Kamen se na objektu pojavljuje kroz dvije vrste: lomljeni kamen i pravilna kamena obloga. Boja fasade je iz palete boja korišćenih u turističkom kompleksu. Korišten je sledeći ton: RAL 1013. Važan prostorni element sa naglašenim horizontalnim potezima, su potporni zidovi svijetle boje, materijalizovani u kombinaciji četkanog betona i suhozida. Krov objekata je kosi, četvorovodni sa

nagibom do 20°. Kao krovni pokrivač projektovan je mediteranski crijep, u više tipologija i obrada: Engoba crvena. Fasadna bravarija je od AL profila u boji RAL 1015. Ograda na objektu je od čeličnih profila prema tipskim šemama, staklena ograda na Fazi II objekta Hotela i puna zidana ograda obložena fasadnom završnom oblogom prema zoni na kojoj je rađena. Na fasadi se javlja dekorativna plastika u vidu vijenaca na ivicama krova, šembrana oko fasadnih otvora, ivica terasa sa oblogom i nijansom u tonu bavalita. PERGOLE i elementi od drveta su od laminiranog drveta u nijansi Palisander. Kompoziciono rješenje uređenja terena i pejzažnog uređenja proističe iz zadatih UTU uslova, pozicije novoprojektovanih objekata i pristupa sa saobraćajnice kao i specifičnosti mikrolokacije koja uslovljava izbor sadnog materijala. Zelene površine rješavane su po principima parkovskog uređenja, sa popločanim stazama, platoima, mjestima za odmor, guvnima i dr. Pejzažno uređenje u okviru predmetne zone usklađeno je sa cjelokupnom šemom pejzažnog dizajna turističkog naselja, uz korišćenje autohtonih biljnih vrsta.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.6893 KO Ulcinj prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele broj 7293/1, 7293/3, 7293/5, 7293/6, 7293/7, 7293/8, 7293/9, 7293/10, 7293/11, 7293/12, 7293/13, 7293/14, 7293/15, 7293/16, 7293/17, 7293/18, 7293/19, 7293/20, 7293/21, 7293/22, 7293/23 i 7293/24 KO Ulcinj, u svojini „Adriatic Treasury“ d.o.o, Ulcinj, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Adriatic Treasury“ d.o.o, Ulcinj, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Bates“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.08.2024.godine u 07:59:08 + 02'00', za izgradnju Turističkog rizorta sa 5 zvjezdica Olive and Lavender Risort Ulcinj na kat.parc. 7293/1, 7293/3, 7293/5, 7293/6, 7293/7, 7293/8, 7293/9, 7293/10, 7293/11, 7293/12, 7293/13, 7293/14, 7293/15, 7293/16, 7293/17, 7293/18, 7293/19, 7293/20, 7293/21, 7293/22, 7293/23 i 7293/24 KO Ulcinj u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj (‘‘Službeni list Crne Gore’’, opštinski propisi br. 16/07), 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 tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

**Mirjana Đurišić**

