



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10442/7  
Datum: 12.12.2024.godine

## RADE IVANOVIĆ I ANTO IVANOVIĆ

ULCINJ  
26.novembar 166

Aktom broj 09-332/23-10442/6 od 04.10.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, izvršena je dopuna idejnog rješenja podnosioca zahtjeva Ivanović Rade i Ivanović Anta iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na 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.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

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

- o 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 rješenju 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 m<sup>2</sup>, dok u tehničkom opisu idejnog rješenja i izjavi projektanta površina lokacije iznosi 125.833,58 m<sup>2</sup>. 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 kooridantnim 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, zauzeost 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 m<sup>2</sup> zelenih i otvorenih površina po ležaju;
  - Maksimalnu spratnost i visinu objekata.
  
- 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.** Pjezažnom 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, "*Pjezažna 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.

- Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatovano je da se na lokaciji i u okviru nekih objekata planira gradnja podzemnih etaža namjenjenih građiranju, 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).

- 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.
- 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.
- 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.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

**Mirjana Đurišić**

