



PRIMLJENO:	27. 10	20 24. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	00-61-2/24-266	
VEZA:		
EPA:		
SKRACENICA:	PRILOG:	



SKUPŠTINI CRNE GORE
N/r Mandić Andriji, predsjedniku

Ulcinj, dana 03.03.2024. god.

Poštovani predsjedniče,

Na osnovu čl. 187 i 188 Poslovnika o radu Skupštine Crne Gore, ministru prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine g. **Slavenu Radunoviću** postavljam sljedeće poslaničko pitanje:

Koji je status najavljenih investicija na rtu Suka u Ulcinju kod bivšeg hotela Jadran i hotela Galeb? Molim da se prilažu prateća rješenja koja su donijeta za ove investicije, odobrenja koja su izdata i skice planiranih investicija.

Obrazloženje

Obrazloženje pitanja daću naknadno na samoj sjednici.

Očekujem odgovor u pisanom obliku.

S poštovanjem,

Dr ILIR ÇAPUNI
Poslanik koalicije „ALEANCA SHQIPTARE / ALBANSKA ALIJANSA“



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj 01 – 010/24-14160/2

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 339
CRNA GORA
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO

Podgorica, 28.10.2024 godine 31. 10. 20 24 GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ: 00-61-2/24-266/2
VEZA:
EPA:
SKUPŠTINA: PRILOG:

SKUPŠTINA CRNE GORE

Andrija Mandić, predsjednik Skupštine

PODGORICA

Poštovani,

Dr Ilir Čapuni, poslanik u Skupštini Crne Gore postavio je Slavenu Radunoviću, ministru prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine poslaničko pitanje sljedeće sadržine:

„Koji je status najavljenih investicija na rtu Suka u Ulcinju kod bivšeg hotela Jadran i hotela Galeb“? Molim da se prilažu prateća rješenja koja su donijeta za ove investicije, odobrenja koja su izdata i skice planiranih investicija.

Na postavljeno pitanje poslanika dajemo sljedeći

ODGOVOR

NACRT IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA LOKALITET HOTELA "GALEB", OPŠTINA ULCINJ

Vlada Crne Gore je na sjednici od 17 oktobra 2024.godine utvrdila **Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb", Opština Ulcinj** s programom održavanja javne rasprave, u trajanju od 15 radnih dana.

Javna rasprava je organizovana u periodu od 21.10.2024. godine do 08.11.2024.godine.

Ministarstvo će, u saradnji sa Opštinom Ulcinj organizovati javnu prezentaciju Nacrta Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb" Opština Ulcinj, dana 04.11.2024. godine, od 11-13h u sali Skupštine Opštine Ulcinj.

Nacrt planskog dokumenta dostupan je na sajtu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine: www.gov.me/mdup/javne-rasprave

Područje zahvata Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet Hotela Galeb pripada priobalnom području grada Ulcinja. Svojim položajem, u zaleđu Ulcinjske Male plaže, čini jednu od najatraktivnijih lokacija za izgradnju hotelskih objekata na Ulcinjskom primorju. Površina zahvata iznosi **4.33 ha**. Granicom zahvata je obuhvaćen prostor nekadašnjeg Hotela Galeb, sa pripadajućim dijelom morske obale. Dio zahvata površine 1.89 ha se nalazi u zoni morskog dobra i u planskoj podjeli zone, pripada Sektoru 64 – Pinješ - Borova šuma.

Za ovaj prostor urađen je Urbanistički projekat koji je još uvijek važeći planski dokument, a njegova izmjena je uslovljena protokom vremena od njegovog donošenja, kao i potrebom da se izvrši usklađivanje sa trenutno važećom regulativom koja se odnosi na turističke standarde. Iz tog razloga

izmjene planskog dokumenta rade se u dijelu Idejnog rješenja koje, shodno Zakonu, predstavlja sastavni dio planskog dokumenta.

Ukupan zahvat Urbanističkog projekta čini jedan hotelski kompleks, u okviru koga su formirane 2 urbanističke parcele. Na UP1 je predviđena izgradnja hotelskog objekta, dok je na UP2 predloženo uređenje kupališta na kome je moguće postavljati objekte privremenog karaktera. Između UP1 i UP2 prolazi javna saobraćajnica, koja vodi prema Borovoj šumi i Hotelu Albatros.

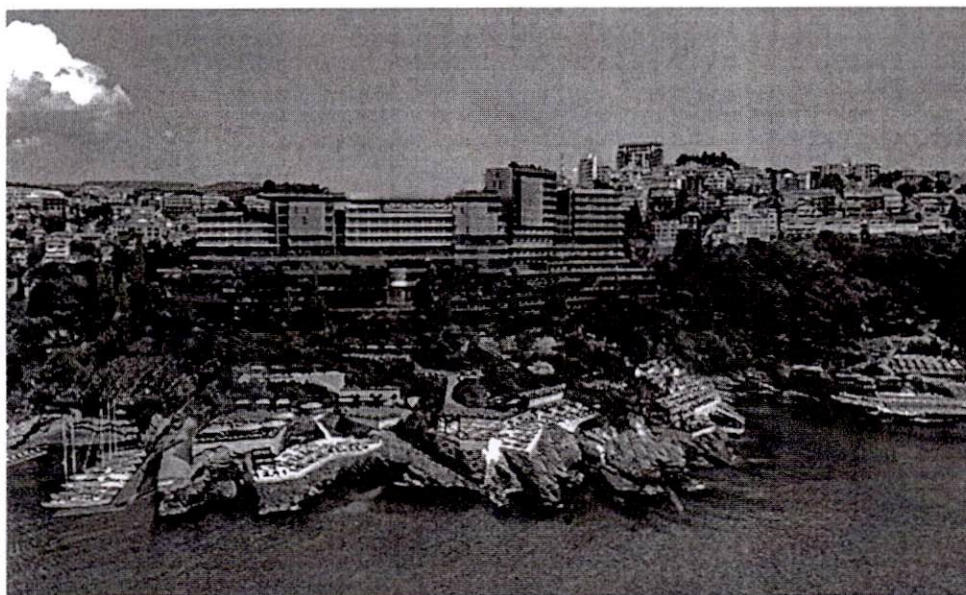
U skladu sa zadatim urbanističkim parametrima, predložena su 3 idejna rješenja turističkog kompleksa, dostavljena od strane Investitora budućeg Hotela Galeb, i urađena od strane kompanije BUSINESSART iz Podgorice, autora Cav. arch. Mladen Krekića i Prof. arch. Vladimira Lojanice. Idejna rješenja objekata na UP1 su urađena u skladu sa standardima i normativima hotelskih operatera i sa urbanističkim parametrima propisanim ovim planom.

- **Idejnim rješenjem varijanta 1** predviđena je izgradnja hotelskog objekta ukupne BGP 35.543 m² sa 375 smještajnih jedinica.

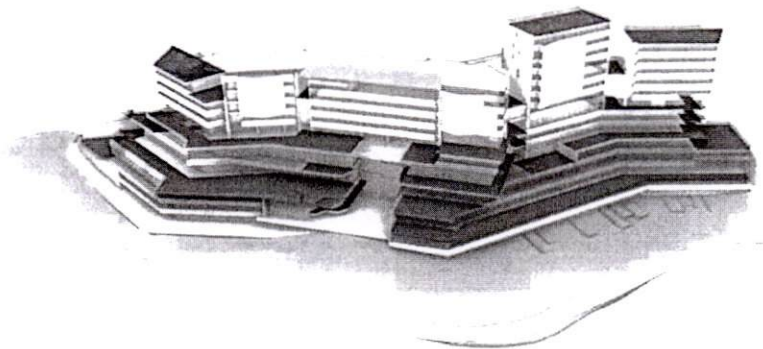
Gabarit hotela oblikovan je sa izraženim horizontalnim površinama koje tektonično prate izohipse terena i maksimalno obezbjeđuju vizure ka moru.

Glavni ulaz u hotel nalazi se uz gornju ulicu, sa drop-off zonom i nadzemnim parkingom. Ulazni trg je obogaćen nadstrešnicama, zelenilom i vodenim atrakcijama. Sa ove pristupne pozicije se prostire višeetažni hol iz koga je moguće pristupiti različitim javnim sadržajima kao što su ulazni lobi, recepcija, kafe, restorani na različitim nivoima i njihove terase, konferencijski centar, kao i mirnim sadržajima kao što su smještajne jedinice. Podzemna garaža za goste hotela je projektovana kao posebna, ukopana cjelina u 4 nivoa. Ispod kote 42m^{mnv} nalazi se sekundarni ulaz u hotel i konferencijski centar.

Krovna terasa sa kafe barom i spa centrom, atraktivnom terasom i bazenom na otvorenom nalazi se na koti 69.5 m^{mnv}, gdje su vizure usmjerene na najatraktivnije djelove grada Ulcinja. Spratnost objekta iznosi 15 nadzemnih etaža, od kojih je 5 suterenskih etaža koje se sa nivoa 0 (kota 42m^{mnv}), spuštaju prema obali mora.



varijanta 1



varijanta 1

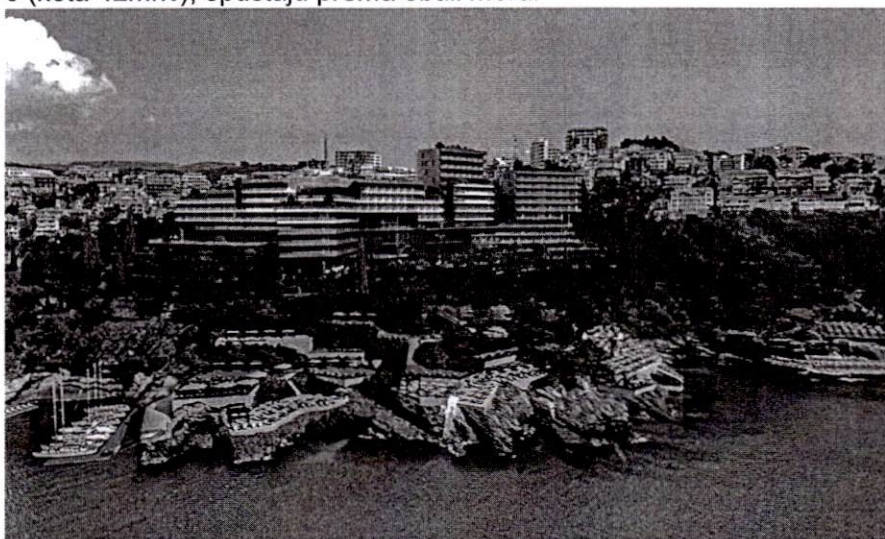
- **Idejnim rješenjem varijanta 2** predviđena je izgradnja hotelskog objekta ukupne BGP 36.503 m² sa 382 smještajne jedinice.

Gabarit hotela oblikovan je izraženim horizontalnim površinama koje tektonično prate izohipse terena i maksimalno koriste vizure ka moru.

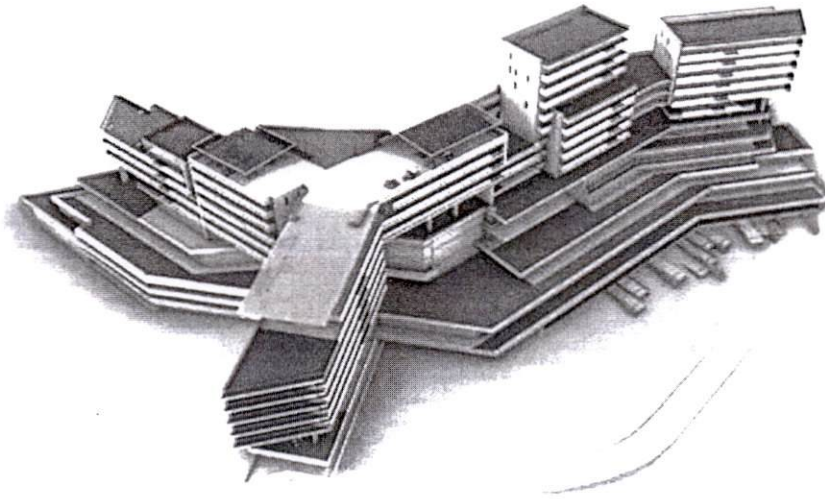
Dio hotelskog kraka je u vidu smjele atrakcije usmeren direktno ka moru, premošćava donju ulicu, spaja hotelske sadržaje sa uređenim kupalištem na kome su planirane platforme za sunčanje.

Glavni ulaz u hotel nalazi se uz gornju ulicu, sa drop-off zonom i nadzemnim parkingom. Ulazni trg je obogaćen nadstrešnicama, zelenilom i vodenim atrakcijama. Sa ove pristupne pozicije se prostire višeetažni hol iz koga je moguće pristupiti različitim javnim sadržajima kao što su ulazni lobi, recepcija, kafe, restorani na različitim nivoima i njihove terase, konferencijski centar, kao i mirnim sadržajima kao što su smještajne jedinice. Podzemna garaža za goste hotela je projektovana kao posebna, ukopana cjelina u 4 nivoa. Ispod kote 42m_{mnv} nalazi se sekundarni ulaz u hotel i konferencijski centar.

Krovna terasa sa kafe barom i spa centrom, atraktivnom terasom i bazenom na otvorenom nalazi se na koti 69.5 m_{mnv}, gdje su vizure usmjerene na najatraktivnije djelove grada Ulcinja. Spratnost objekta iznosi 15 nadzemnih etaža, od kojih je 5 suterenskih etaža koje se sa nivoa 0 (kota 42m_{mnv}), spuštaju prema obali mora.



varijanta 2



varijanta 2

- **Idejnim rješenjem varijanta 3** predviđena je izgradnja hotelskog objekta ukupne BGP 36.503 m² sa 330 smještajne jedinice.

Glavni ulaz u hotel nalazi se uz gornju ulicu, sa drop-off zonom i nadzemnim parkingom. Sa ove pristupne pozicije, prostire se višeetažni hol iz koga je moguće pristupiti različitim javnim sadržajima kao što su ulazni lobi, recepcija, kafe, restorani na različitim nivoima i njihove terase, konferencijski centar, kao i mirnim sadržajima kao što su smještajne jedinice. Hol je obogaćen svjetlosnim prodorima i permeabilnog je karaktera kada je u pitanju kontakt spolja-unutra.

Ispod kote 42mⁿv nalazi se sekundarni ulaz u hotel i konferencijski centar. Uz ovaj ulaz ispod glavnog trga planiran je zatvoreni valet parking, kao i ulaz u višeetažnu podzemnu garažu za posjetioce hotela.

Krovnna terasa sa kafe barom, atraktivnom terasom i bazenom na otvorenom nalazi se na koti 65mⁿv, gde su vizure usmjerene na najatraktivnije djelove grada Ulcinja, kao i na plavetnilo Jadrana u nastavku infinity bazena.



varijanta 3

- Na UP 2 su predviđene intervencije na stjenovitim obalama u vidu parternog uređenja, tj. postavljanja drvenih platformi.
Predloženo je formiranje pontona za sunčanje i kupanje u nastavku obale u zoni uvale, zajedno sa malim pristaništem za brodove samo u ljetnjem periodu.

Nakon završetka javne rasprave o Nacrtu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb", Opština Ulcinj, predstoje aktivnosti na izradi Izvještaja sa javne rasprave, koji se upućuje Savjetu za reviziju na mišljenje, a potom slijedi izradi Predloga plana. Po dobijanju saglasnosti organa za tehničke uslove, Predlog plana se upućuje Vladi Crne Gore na donošenje.

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "STARI GRAD ULCINJ"

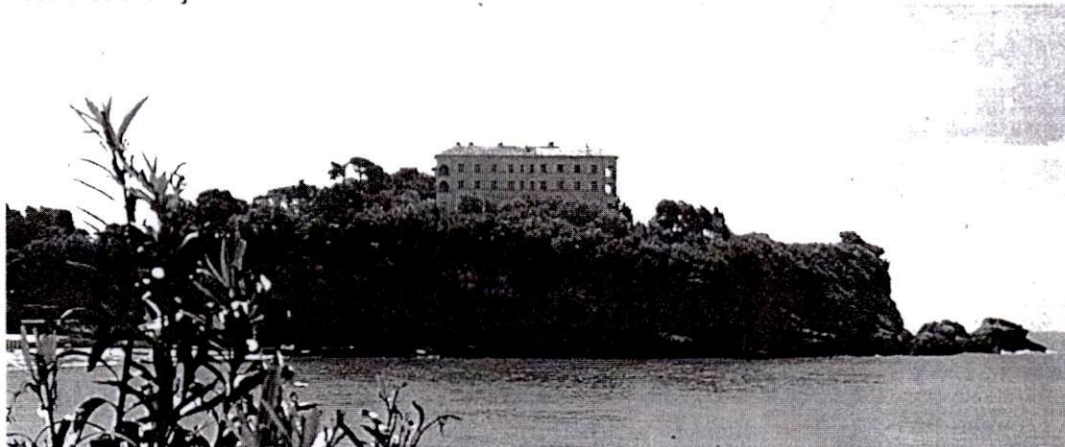
(BIVŠI HOTEL JADRAN)

Vlada Crne Gore je donijela Odluku o izradi Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj" ("Službeni list Crne Gore", br. 045/23 od 26.04.2023.g.).

U fazi izrade je Nacrt plana kojim su planirani turistički sadržaji, uz poštovanje svih ograničenja kako sa aspekta zaštite kulturnih dobara imajući u vidu da se predmetni prostor nalazi u neposrednom okruženju kulturno-istorijske urbane cjeline Starog grada i jedinstvene ambijentalne vrijednosti, tako i sa aspekta zaštite životne sredine i drugih ograničenja (klimatske promjene, erozija, seizmika ...) u cilju očuvanja ambijenta, identiteta i osobenosti po kojima je predmetno područje prepoznatljivo.

Za prostor hotela Jadran je planirano sledeće:

UP1 je lokacija nekadašnjeg hotela Jadran. Analizom dostupne dokumentacije površina hotela Jadran je bila oko 5000 m².



Slika: Gabarit nekadašnjeg hotela Jadran, vidljive dvije etaže sa Male ulcinjske plaže

Na UP1 planirana je izgradnja novog objekta hotela kategorije 5* ili više. UP1 se u cjelini nalazi u zaštitnom pojasu spomenika prirode Mala ulcinjska plaža koji ima režim zaštite III stepena. Imajući u vidu propisane zabranjene aktivnosti u zaštitnom pojasu Plan propisuje sljedeće mjere:

- objekat graditi i postaviti na način da nema posredan negativan uticaj na prirodne vrijednosti zaštićenog područja,
- očuvati morfologiju terena i karakteristične vizure,
- očuvati prirodnost stjenovite obale,
- zabrana neplanske sječe i ugrožavanje vegetacije a što bi moglo izazvati eroziju zemljišta i ugroziti zaštićeno područje.

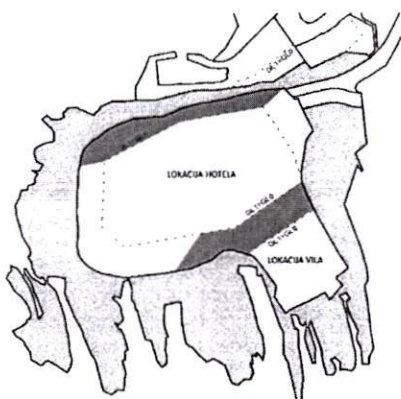
Na UP1 može biti izgrađen jedan ili više objekata. Kapacitet hotela je 200 kreveta. Dozvoljena zauzetost, kao projekcija svih nadzemnih etaža, je 7000 m².

Visina osnovnog objekata hotela je pet (5) nadzemnih etaža a visina depedansa hotela ili vila je dvije (2) nadzemne etaže. Maximalno dozvoljena visina osnovnog objekta je 24 m a vila je 9 m.

Kako bi se očuvale karakteristične vizure prilikom projektovanja objekta trebalo bi poštovati sljedeće:

- visina objekta ka Maloj plaži je četiri vidne nadzemne etaže,
- visina objekta ka otvorenom moru je pet nadzemnih etaža,
- visina vila koje su planirane ka Pinješu je dvije nadzemne etaže.

Dalje u pravcu očuvanja karakterističnih vizura neophodno je uvesti novo autohtono zelenilo ka Maloj plaži i ka Pinješu.



Slika: Zelenom bojom označene pozicije novog zelenog tampona ka Maloj plaži i ka Pinješu

Glavni kolski pristup hotelu je sa kružnog toka sa kojeg se račvaju saobraćajnice ka hotelu Galeb, ka Pinješu i ka gradu. Ekonomski pristup je sa iste saobraćajnice, rješen u denivelaciji. Obezbjediti max 30 otvorenih parking mjesta. Ostatak potrebnog broja parking mjesta obezbijediti u objektu (cilj je maksimalno očuvati vrijedno zemljište tako da se što veći broj sadržaja smjesti u izrađenoj strukturi hotela i to u podzemnim etažama). Obodom kompleksa predviđena je izgradnja šetališta – lungo mare sa platoima – vidikovcima.

U toku je izrada Nacrta Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Stari grad Ulcinj", koji će po dobijanju pozitivnih mišljenja organa za tehničke uslove i Savjeta za reviziju biti dostavljen Vladi Crne Gore na utvrđivanje i stavljanje na javnu raspravu.

Nakon završetka javne rasprave o Nacrtu plana, predstoje aktivnosti na izradi Izvještaja sa javne rasprave, koji se upućuje Savjetu za reviziju na mišljenje, a potom slijedi izradi Predloga plana.

Po dobijanju saglasnosti organa za tehničke uslove, Predlog plana se upućuje Vladi Crne Gore na donošenje.



**MINISTAR
Slaven Radunović**