



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: 05-332/24-6796/11
Podgorica, 04.07.2024. godine

„ VHM DEVELOPMENT „ D.O.O.

Adresa: Ulica Veliše Mugoše bb
NIKŠIĆ

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

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



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

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-6796/11
Podgorica, 04.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 st. 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. i člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), a u vezi člana 98. stav 5. istog Zakona i člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „VHM DEVELOPMENT“ D.O.O. Nikšić za izmjenu prethodno izdate saglasnosti – rješenje, br. 09-332/23-6796/7 od 11.03.2024. godine kojim je imenovanom privrednom društvu izdata saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana, 16.11.2023. godine u 11:00:34 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 KO Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 K.O. Žabljak I ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 47/18), Opština Žabljak, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se saglasnost izdata rješenjem ovog ministarstva, br. 09-332/23-6796/7 od 11.03.2024. godine i „VHM DEVELOPMENT“ D.O.O. Podgorica daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio ARKA“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.06.2024. godine u 10:05:20 +02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 KO Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 K.O. Žabljak I ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 47/18), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4.889,12m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža - 3.227,53 m² (planom zadato 3.245,40 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 1.79 (planom zadato 1.8); zauzetosti 995,36 m² (planom zadato 1.081,80m² zauzetosti); indeks zauzetosti 0.55 (planom zadato 0.60); spratnosti 2Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevničkoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-6796/8 od 25.04.2024. godine, ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, obratilo se „VHM DEVELOPMENT“ D.O.O. Nikšić, zahtjevom za izmjenu prethodno izdate saglasnosti izdate rješenjem ovog

ministarstva, br. 09-332/23-6796/7 od 11.03.2024. godine, kojim je izdata saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana, 16.11.2023. godine u 11:00:34 +01'00', za izgradnju objekta mještovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 K.O. Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele 3144 i 3145 K.O. Žabljak I izuzev dijelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 47/18), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4.442,52m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža - 3.083,23 m² (Planom zadato 3.245,40 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 1.79 (Planom zadato 1.8); površina prizemlja 972,67 m² (Planom zadato: 1.081,80m² površine prizemlja); indeks zauzetosti 0.54 (Planom zadato 0.60); spratnosti objekta: Po+P+2+Pk (Planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju u osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Izjavu licencirane geodetske organizacije "33 Plus" D.O.O.Žabljak, br. 259 od 24.08.2023. godine u kojoj je utvrđeno da preklapanjem granica urbanističkih parcela UP 230 B i 230 C sa katastarskim parcelama br. 2718/14 K.O. Žabljak I, zaključeno da katastarska parcela 2718/14 odgovara urbanistička parcela UP 230 B a urbanističkoj parceli UP 230 C odgovara katastarska parcela 2718/15 K.O.Žabljak I. Utvrđeno je da se urbanističke parcele: UP 230 B i UP 230 C, naslanjaju na kat. parceli br. 2718/1 K.O.Žabljak I, koja u prirodi predstavlja put i koja je detaljnom razradom projektovana kao ulica; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana, 16.11.2023. godine u 11:00:34 +01'00', za izgradnju objekta mještovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 KO Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev dijelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 47/18), Opština Žabljak, sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Ugovor o uspostavljanju službenosti prolaza, Notarska oznaka UZZ br. 694/33 22.12.2023. godine, zaključen između imenovanog privrednog društva i Baranin Mitra iz Žabljaka u kojem je data saglasnost Baranin Mitra da "VHM Development" D.O.O. Nikšić kao vlasnik katastarskih parcela, br.2718/14 i 2718/15 K.O.Žabljak I ima pravo da poslužno dobro - kat.parcele, br. 2718/10 i 2718/24, upisane u Listu nepokretnosti 637 K.O.Žabljak I, koristi kao prilazni put; Prijava građenja objekta nadležnom inspekcijском organu, br. 09-745/24 -7734/1 od 25.03. 2024. godine i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrio je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa je odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih 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 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: smjericama 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 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 m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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.

Članom 98 st.1. Zakona, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona, propisano je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i slično. Članom 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1. ovog člana, odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je izmijenjeno idejno rješenje, projektovanog od strane „Studio ARKA“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.06.2024. godine u 10:05:20 +02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 K.O. Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 K.O. Žabljak I ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 47/18), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4.889,12m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža - 3.227,53 m² (planom zadato 3.245,40 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 1.79 (planom zadato 1.8); zauzetosti 995,36 m² (planom zadato 1.081,80m² zauzetosti); indeks zauzetosti 0.55 (planom zadato 0.60); spratnosti 2Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) – izrađeno u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-6796/9 od 27.06.2024. godine, projektovanog od strane „Studio ARKA“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.06.2024. godine u 10:05:20 +02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 KO Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 47/18), Opština Žabljak, konstatuje sljedeće:

Izmijenjenim idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta mješovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4.889,12m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža - 3.227,53 m² (planom zadato 3.245,40 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 1.79 (planom zadato 1.8); zauzetosti 995,36 m² (planom zadato 1.081,80m² zauzetosti); indeks zauzetosti 0.55 (planom zadato 0.60); spratnosti 2Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža).

U poglavlju 7.7. *Pravila gradjenja za objekte mješovite namjene* tekstualnog dijela planskog dokumenta, propisano je da je minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne urbanističke parcele 1,5m, te da udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne parcele, može biti i manja uz saglasnost susjeda.

Shodno navedenom a uvidom izmijenjeno u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

U poglavlju 7.1.9. *Arhitektonska obrada objekata* tekstualnog dijela plana, propisano je da je cilj stvoriti homogen izgled naselja. Preporučuje se očuvanje kvalitetnih naslijeđenih ambijentalnih karakteristika podržavanjem specifičnih oblika gradnje i formiranjem vizuelno valitetnih cjelina, poteza i vrijednih ambijenata. Izgradnja novih objekata podrazumijeva reinterpretaciju određenih tipoloških odlika tradicionalne kuće u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i pejzažnim rješenjima. Prilikom gradjenja novih objekata potrebno je sačuvati tipološku arhitekturu naselja i ostvariti homogenu izgradnju. Shodno tome, fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom. Poželjno je korišćenje građe koja je prirodna i autohtona, ali i znalačko korišćenje i primjena novih materijala na novim objektima. Onikao takvi moraju pokazivati svoje vrijeme gradnje, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja. Moraju se prije sve poštovati tradicionalni oblici i materijali kao i postizanje visokih energetski efikasnih standarda prilikom izgradnje. Tradicionalna arhitektura zasniva se na kompaktnim oblicima objekata, strmim krovovima, malim prozorima i često duplim dok su dimnjaci veliki i prepoznatljivi. Drvo je korišćeno kao glavni konstruktivni materijal što pokazuje brigu o smanjenju toplotnih gubitaka. Karakteristični elementi su kosi složeni krovovi nagiba do 75°. Sugerije se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – autohtonog kamena za oblikovanje fasada, zidanje, prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi.

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje, konstatuje se da predmetni objekat hotela sa planiranim objektom depadansa na susjednoj parceli u cjelini predstavlja jedan objekat koji je, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, formiran na način da

interpretira tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Predmetni objekat hotela sa planiranim objektom depadansa na susjednoj parceli na nivou forme predstavlja jedinstven objekat koji inspiraciju crpi iz vernakularne arhitekture ovog predjela, Durmitorske kuće. Durmitorska kuća je 'kamen na zemlji i drvo na kamenu'. Ona je ima svedenu, 'ašketSKU' piramidalnu formu, zasječenih zabata. Formaprojektovanog hotela zadržava i pojačava skulpturalnu svedenost forme po čijem je uzoru nastala. Izdužuje njen horizontalni gabarit i inkorporira badže, u cilju ostvarivanja vizure iz nivoa potkrovlja. Projektovana materijalizacija ustanovljena je kao odgovor na zahtjev za autentičnim ambijentom novoprojektovanog turističkog kompleksa Emerald Mountain Residence, a u skladu sa duhom mjesta na kome se objekat nalazi. Za materijalizaciju objekta se koriste kvalitetni materijali, i to u kombinaciji savremenih i tradicionalnih. Kao fasadna obloga korišteno je prirodno drvo, kako zbog što bolje integracije u okolinu, tako zbog potrebe da se koristi prirodni, tradicionalni materijal. Projektovana drvena fasadna obloga se sastoji od drvenih dasaka različite širine i debljine, od termotretiranog drveta završno premazanog 'Pullex Silverwood Silber' premazom proizvođača Adler ili ekvivalentnom, u cilju dobijanja sivog tona drvene obloge. Krov objekta je projektovan kao limeni, od krovne šindre proizvođača Prefa (DS19 – 07 P.10 Light grey) ili ekvivalentne. Projektantski cilj je bio da kolorit krova će u potpunosti odgovara drvenoj fasadnoj oblozi, u cilju ostvarivanja utiska jedinstvenog materijala fasada/krov. Ukopani dio objekta sa prednje strane je materijalizovan kamenom po uzoru na suvomeđu, sa žardinjerama obogaćenim zelenilom, kako bi se objekat bolje uklopio u okolni teren. Fasadna bravarija projektovana je od profila drvo/aluminijum. Sa spoljašnje strane profila nalazi se aluminijumski dio profila, u RAL-u 9010, dok se sa unutrašnje strane nalazi drvo, u sivom tonu koji odgovara koloritu drvene fasade.

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

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana, 16.11.2023. godine u 11:00:34 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 KO Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 K.O. Žabljak I ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 47/18), Opština Žabljak, sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara.

Takođe je dostavljena Izjava licencirane geodetske organizacije " 33 Plus " D.O.O.Žabljak, br. 259 od 24.08.2023. godine u kojoj je utvrđeno da se preklapanjem granica urbanističkih parcela UP 230 B i 230 C sa katastarskim parcelama br. 2718/14 K.O. Žabljak I da katastarska parcela 2718/14 odgovara urbanističkoj parceli UP 230 B a urbanističkoj parceli UP 230 C odgovara katastarska parcela 2718/15 K.O.Žabljak I. Utvrđeno je da se urbanističke parcele: UP 230 B i UP 230 C, naslanjaju na kat. parcel br. 2718/1 K.O.Žabljak I, koja u prirodi predstavlja put i koja je detaljnom razradom projektovana kao ulica.

Uvidom u List nepokretnosti 3030 – prepis, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za „ VHM Development „ D.O.O.Žabljak na katastarskoj parceli br. 2718/14 K.O.Žabljak I sa ustanovjenošću službenosti prolaza na kat. parcelama br. 2718/10 i br. 2718/24 sve K.O.Žabljak I, utvrđena kao zabilježba – teret u Koloni o teretima i ograničenjima ovog Lista nepokretnosti, shodno Ugovoru o uspostavljanju službenosti prolaza, Notarska oznaka,

UZZ br. 694/33 22.12.2023. godine, zaključen između imenovanog privrednog društva i Baranin Mitra iz Žabljaka u kojem je data saglasnost Baranin Mitra da " VHM Development " D.O.O.Nikišić kao vlasnik katastarskih parcela, br.2718/14 i 2718/15 K.O,Žabljak I ima pravo da koristi poslužno dobro - kat.parcele, br. 2718/10 i 2718/24 K.O.Žabljak I , kao prilazni put, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane 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, odluku 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, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje Državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi za primjenu člana 87. stav 4. tač. 1. al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi člana 98.stav 5. istog Zakona, kod činjenice da je dostavljena Prijava građenja objekta nadležnom inspeksijskom organu, br. 09-745/24 -7734/1 od 25.03. 2024. godine za izdavanje saglasnosti, godine i „VHM DEVELOPMENT“ D.O.O. Podgorica daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio ARKA“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.06.2024. godine u 10:05:20 +02'00', za izgradnju objekta mještovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 KO Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 K.O. Žabljak I ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 47/18), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4.889,12m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža - 3.227,53 m² (planom zadato 3.245,40 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 1.79 (planom zadato 1,8); zauzetosti 995,36 m² (planom zadato 1.081,80m² zauzetosti); indeks zauzetosti 0,55 (planom zadato 0,60); spratnosti 2Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

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.

Rješenje obradila:
Načelnik Direkcije,
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Siniša Minić, dipl.inž.arh.

