



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-7280/4  
Podgorica, 15.11.2023. godine

**"HOTEL MINKA – PLAVSKO JEZERO" D.O.O.**

**PLAV**  
**Čaršijska bb**

Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.

Aktom, br. 09-332/23-7280/1 od 21.09.2023. godine, "HOTEL MINKA – PLAVSKO JEZERO" D.O.O.Plav, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, zahtjevom za izdavanjem saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta Hotela, projektovanog od strane "KOV - ATELJE" D.O.O. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.10.2023. u 08:28:52, +02'00', na katastarskoj parceli broj 395/1 K.O. Plav, na dijelu urbanističke parcele br. UP77, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "PLAVSKO JEZERO – I faza", Opština Plav („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi broj: 04/19), Opština Plav.

Naime, shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Polazeći od ovlašćenja, taksativno utvrđenih iz člana 87.st.4.tač.1.i 2. 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), ovo ministarstvo je razmotrilo vaš zahtjev i spise predmeta, te uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta Hotela – (koja kat), projektovanog od strane "KOV - ATELJE" D.O.O. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.10.2023. u 08:28:52, +02'00', na katastarskoj parceli broj 395/1 KO Plav, na dijelu urbanističke parcele br. UP77, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "PLAVSKO JEZERO – I faza", Opština Plav („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi broj: 04/19), utvrdio i konstatovao da je isto nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa

Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 043/19), Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i pravilima struke, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, shodno članu 2. Pravilnika, Tehnička dokumentacija, koja se izrađuje kao idejno rešenje, idejni projekat, glavni projekat i projekat izvedenog objekta, mora biti izrađena na način da su projektovana tehnička rešenja objekta u skladu sa: Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (u daljem tekstu: Zakon); posebnim propisima; pravilima struke; i urbanističko-tehničkim uslovima.

Shodno članu 3. Pravilnika, utvrđeno je da Idejno rešenje treba sadrži prikaz planirane koncepcije objekta, sa prikazom i navođenjem svih podataka neophodnih radi davanja saglasnosti državnog arhitekta za zgrade, trgovu i ostale javne površine, odnosno radi sagledavanja resursnih i prostornih mogućnosti i ograničenja izgradnje objekata sa ciljem da se usvoji makrolokacija i prostorna dispozicija objekta, utvrde osnovne funkcionalne, tehnološke i tehničke karakteristike objekta, faznost građenja, odnos prema prostoru i životnoj sredini, odnosno definiše optimalni koridor za linijske objekte.

Shodno članu 9. Pravilnika, utvrđeno je da Projektni zadatak treba da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora.

U skladu sa članom 10. Pravilnika, utvrđeno je da kada se radi idejno rešenje tekstualna dokumentacija idejnog rešenja treba da sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli; U svim grafičkim priložima u kojima se upisuju relativne kote objekta, obavezno se upisuje i podatak koja apsolutna visinska kota odgovara relativnoj nultoj koti objekta.

Članom 13. St. 5, 6, 7, 8 i 9, Pravilnika, Grafička dokumentacija za rekonstrukciju objekta pored priloga iz stava 1 ovog člana, treba da sadrži i priloge postojećeg stanja (situacioni plan, nivelacioni plan, osnove, karakteristične presjke ili podužne i poprečne profile i izglede). Sadržaj i broj grafičkih priloga tehničke dokumentacije mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rešenja za koje je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan; U svim grafičkim priložima u kojima se upisuju relativne kote objekta, obavezno se upisuje i podatak koja apsolutna visinska kota odgovara relativnoj nultoj koti objekta. Svi grafički prilozi treba da budu potpisani od strane vodećeg i odgovornog projektanta na obrascu 6. Grafička dokumentacija idejnog rešenja za zgrade sadrži grafičke priloge u odgovarajućoj razmjeri i to: situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata, osnove, karakteristične presjke.

**Takođe, pregledom idejnog rešenja utvrđeno je i konstatovano da isto nije izrađeno u skladu sa predmetnim Pravilnikom i pravilima struke iz sledećih razloga:**

Postojeće stanje idejnog rešenja ne sadrži presjke kroz objekat, niti fasade objekata sa grafički prikazanom legendom materijala.

Idejnim rješenjem - grafičkim dijelom nije prikazano šta se rekonstruiše - mijenja (šta se ruši i gradi), a isto je potrebno prikazati sa datom legendom.

Novoprojektovano stanje ne sadrži dovoljan broj poprečnih i podužnih presjeka kroz objekte, kao i ne sadrži dovoljan broj iskotiranih međusobnih udaljenja objekata na lokaciji, gabarita i dimenzija objekata i njihovih djelova (terasa, smicanja gabarita objekata, platoa različitih namjena i materijalizacije, potpornih zidova itd).

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju; Na presjecima iskotirati visinu potpornih zidova, 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.

Svi grafički prilozi pored orijentacije i razmjernika treba da sadrže i legendu površina sa materijalizacijom.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranih objekata od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu lokaciju objekata, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne lokacije kompleksa objekata sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote, dubinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

Radi sagledavanja osunčanja objekata i lokacije tokom godine i sagledavanja vizura, potrebno je izraditi studiju sjenke, osunčanja i vizura za objekte i njihov uticaj na okolne objekte i okruženje, i stu dostaviti uz idejno rješenje.

Dostavljenom Izjavom odgovornog projektanta : Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti u tabeli su prikazani za cijelu urbanističku parcelu br. UP77, dok grafičkim dijelom idejnog rješenja lokacija obuhvata dio urbanističke parcele na katastarskoj parceli broj 395/1 K.O. Plav. Preostali dio urbanističke parcele čine katastarske parcele broj 395/8, 395/14, 401/1 i 401/2, a iste nijesu u vlasništvu investitora, niti investitor ima ugovor o građenju sa vlasnicima istih. Indekse zauzetosti i izgrađenosti prikazati za dio urbanističke parcele br. UP77.

Uvidom u dostavljenu Izjavu licencirane geodetske organizacije „ Geo-Friends „D.O.O.Podgorica, br. 85 od 15.07.203. godine, utvrđeno je da je uvidom u zvanične katastarske planove, katastarski operat , izdate urbanističko-tehničke uslove, br. 08514/8 od 30.12.2022.godine, kao i u projektnu dokumentaciju, utvrđeno je da se rekonstrukcija postojećeg hotela, planira na dijelu urbanističke parcele, UP br. 77, koju čine kat. parcela, br. 395/1 K.O.Plav, koja je prema Listu nepoketnosti 1822 upisana u vlasništvu D.O.O.“ Hotel Milka „ Plavsko jezero – Plav u obimu 1/1. Takođe je u istoj Izjavi utvrđeno da postojeći Hotel ima pristup javnoj ulici a koja je u katastarskom planu označena kao kat. parcela br. 2096/1 kao nekategorisani put , površine 3.740 m2, upisana u List nepokretnosti 194 sa pravom svojine Opštine Plav.

U vezi navedenog, pošto se radi o nekategorisanom putu, koji nije priveden namjeni radi čega se ne može smatrati javnim putem da bi se na konkretnu pravnu situaciju primjenio čl.10. Zakona o državnoj imovini i smatrao kao lokalno javno dobro -ulica za koje nije potrebna saglasnost nadležnog organa, to je potrebno da u smislu postupanja po 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, dostavite saglasnost Opštine Plav, pošto se predmetna nepokretnost prema ažuriranoj katastarskoj evidenciji nalazi u svojini Opštine Plav.

Na osnovu izloženog činjeničnog stanja, utvrđeno je da je potrebno idejno rješenje u potpunosti izraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta, i pravilima struke.

Na osnovu svega utvrđenog, utvrđeno je da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju predmetnog objekta.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku i čl.87.st. 4. tač.1.al.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, potrebno je da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

**MINISTAR**

**Janko Odović**



Dostavljeno:

-Naslovu

-a/a.