



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 glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-8104/3
Podgorica, 05.11.2024. godine

ČELEBIĆ CITY d.o.o. i ČELEBIĆ d.o.o.

PODGORICA
Oktoih 2, Donja Gorica

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 05-332/24-8104/1 od 11.06.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se preduzeće "ČELEBIĆ" d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane "ČELEBIĆ" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.06.2024. godine u 11:22:35 + 02'00', za izgradnju objekata centralnih djelatnosti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – Resort hotel, na UP 10, podzona A1, koja je formirana od kat. parcela br. 3868/7, 3868/29 i 3868/31 K.O. Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 20/12), Glavni grad Podgorica.

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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Potrebno je dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa podacima od kojih katastarskih parcela ili njihovih dijelova se lokacija sastoji i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu iste. Izjava geodete mora biti usklađena sa Izjavom projektanta.

- Shodno članu 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18 i 43/19), potrebno je da tehnički opis sadrži potpis i ovjeru glavnog inženjera. Dostavljeni izdvojeni uporedni tabelarni prikaz rekapitulacije ostvarenih i planom predviđenih urbanističkih parametara, takođe mora biti potpisan od strane glavnog inženjera.
- Kako bi se planirani objekti mogli sagledati na adekvatan način u pogledu oblikovnosti i materijalizacije, potrebno je dostaviti 3D prikaze iz više uglova i prikaze krovnih ravni, kako šireg tako i užeg okruženja. Posebno je važno prikazati i postojeći objekat, Risort hotela "VOCO" sa kompleksom, budući da se radi o već izgrađenom, dominantnom objektu na predmetnoj parceli, i svi planirani objekti sa istim moraju imati sklad u pogledu oblikovanja i materijalizacije, a posebno depadans hotela koji je povezan toplom vezom sa istim i aneks hotela (multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti). Prilikom odabira materijala i forme objekata, treba imati u vidu jedinstveno planiranje na nivou parcele, kako bi se stvorila slika kompleksa.

Dostavljeni 3D prikazi aneksa hotela (multifunkcionalne sale za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti) su u velikoj mjeri prekriveni stablima (zelenilom), što otežava sagledavanje oblikovnosti i materijalizacije. S tim u vezi potrebno je dostaviti prikaze u kojima će biti moguće sagledati prethodno navedeno kao i prikaze na kojima će se sagledati odnos planiranog objekta sa susjednim planiranim/izgrađenim objektima.

- U okviru tehničkog opisa priložiti i RAL kartu planiranih materijala za svaki od četiri novoplanirana objekta na predmetnoj parceli UP 10.
- Pored dostavljenog grafičkog priloga situacije, koji predstavlja užu situaciju, potrebno je dostaviti i širu situaciju - širu lokaciju (projektovanog objekta sa prikazom spratnosti postojećih objekata, udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, građevinskom i regulacionom linijom, granicom urbanističkih i katastarskih parcela) sa preklopom parcelacije, regulacije i saobraćaja iz planskog dokumenta. Uz širu situaciju potrebno je priložiti i poprečni presjek kroz širu situaciju koji prikazuje odnos (nivelacija, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.
- Dostaviti geodetsko-katastarsku podlogu ovjerenu od strane ovlašćenog geometra, koja nije starija od šest mjeseci.
- Sve listove u okviru grafičke dokumentacije potpisati i ovjeriti.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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