



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
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:09-332/23-11038/4
Podgorica 16.05.2024. godine

“ IGP FIDIJA “ D.O.O.

Adresa:Ulica Vaka Đurovića bb
PODGORICA

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

Obradili:

Načelnica Direkcije

Pavićević 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

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: 09-332/23-11038/4
Podgorica, 16.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2, a u vezi člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17) rješavajući po zahtjevu "IGP FIDIJA" D.O.O.Podgorica, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta, projektovanog od strane „URB-a“ D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2024. godine u 11:03:27, za izgradnju primarnog ugostiteljskog objekta Hotel sa 4* na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP523, koju čine kat. parcele br. 3622 i 3623 sve K.O.Žabljak I u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I,J,G, H, E, F, C „ Opština Žabljak („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 47/18), Opština Žabljak, , donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "IGP FIDIJA " D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta, projektovanog od strane „URB-a“ D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2024. godine u 11:03:27, za izgradnju primarnog ugostiteljskog objekta Hotel sa 4* na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP523, koju čine kat. parcele br. 3622 i 3623 sve K.O.Žabljak I u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „ Žabljak za zone I,J,G, H, E, F, C „ Opština Žabljak („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 47/18), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 2.973,74m² od čega je ukupna površina objekta koja ulazi u obračun BRGP 2514,78 m², (Planom zadato – 2.518,00 m²); ukupni indeks izgrađenosti 1,797 (Planom zadat 1,8); površine pod objektom 573,00 m² (Planom zadat P 644,50 pod objektima); indeks zauzetosti 0.5 (planom zadato 0.6); spratnosti Po+Su+P+2+pk (planom zadata spratnost: 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom,br.09-332/23-11038/1 od 29.12.2023.godine, sa dopunama od 14.05.2024. godine, "IGP FIDIJA " D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta, projektovanog od strane „URB-a“ D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2024. godine u 11:03:27 , za izgradnju primarnog ugostiteljskog objekta Hotel sa 4* na lokaciji koju čini

urbanistička parcela UP523, koju čine kat. parcele br. 3622 i 3623 sve K.O.Žabljak I u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I,J,G, H, E, F, C „ Opština Žabljak („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 47/18), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 2.973,74m² od čega je ukupna površina objekta koja ulazi u obračun BRGP 2514,78 m², (Planom zadato – 2.518,00 m²); ukupni indeks izgrađenosti 1,797 (planom zadato 1,8); površine pod objektom 573,00 m² (planom zadato P 644,50 pod objektima); indeks zauzetosti 0.5 (Planom zadato 0.6); spratnost objekta: Po+Su+P+2+pk (Planom zadata spratnost: P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnih urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevnisnoj liniji).

Uz zahtjev imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: List nepokretnosti 269-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica, br. 114-919-1628/2024 od 10.05.2024. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine " IGP FIDIJA " D.O.O.Podgorica na kat. parcelama br. 3622/1, 3622/2, 3623/1 i 3623/2, 3623/3 i 3623/4 sve K.O.Žabljak I; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ URB-a" D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2024. godine u 11:03:27, za izgradnju primarni ugostiteljski objekat Hotel sa 4* na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP523, koju čine kat. parcele br. 3622 i 3623 sve K.O.Žabljak I u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I,J,G, H, E, F, C „ Opština Žabljak " u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje arhitekture primarnog ugostiteljskog objekta – hotela, kategorije 4*, urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. propisanim indeksom zauzetosti i izgrađenosti, spratnosti i odnosom prema građevinskoj liniji, shodno važećem planskom dokumentu, urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama za oblikovanje i materijalizaciju. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara a pristup urbanističkoj parceli UP 523, obezbijeden je sa planskim dokumentom planiranog asfaltnog objekta na katastarskoj parceli broj: 3615/1 K.O.Žabljak I – trenutno makadamski put , a predmetnoj lokaciji se pristupa preko 3623/1 i 3623/2 sve K.O.Žabljak; Izjavu izdatu od strane licencirane geodetske organizacije "Geomax " D.O.O. Podgorica u kojem je utvrđena identifikacija urbanističke parcele UP 523, gdje je na osnovu uvida u projektovano stanje i preklpom geodetske podloge sa projektovanim objektom i granicama lokacije, utvrđeno da se projektovani objekat nalazi na urbanističkoj parceli UP 523, koju čine katastarske parcele, br. 3622/1 i 3623/1 sve K.O.Žabljak I u vlasništvu imenovanog podnosioca predmetnog zahtjeva. Pristup predmetnoj parceli, obezbijeden je sa planskim dokumentom planiranog asfaltnog puta na katastarskoj parceli, br. 3615/1 K.O.Žabljak I – trenutno makadamski put a predmetnoj lokaciji se pristupa preko kat. parcela, br. 3623/1 i 3623/2 sve K.O.Žabljak I I Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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: 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 smjericama 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, propisano 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je idejno rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta projektovanog od strane „URB-a“ D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2024. godine u 11:03:27, za izgradnju primarnog ugostiteljskog objekta Hotel sa 4* na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP523, koju čine kat. parcele br. 3622 i 3623 sve K.O.Žabljak I u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I,J,G, H, E, F, C „ Opština Žabljak („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 47/18), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 2.973,74m² od čega je ukupna površina objekta koja ulazi u obračun BRGP 2514,78 m², (Planom zadato – 2.518,00 m²); ukupni indeks izgrađenosti 1,797 (Planom zadat 1,8); površine pod objektom 573,00 m² (Planom zadat P 644,50 pod objektima); indeks zauzetosti 0.5 (planom zadato 0.6); spratnosti Po+Su+P+2+pk (planom zadata spratnost: P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža), urađeno 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).

Naime, uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane strane „URB-a“ D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2024. godine u 11:03:27, za izgradnju primarnog ugostiteljskog objekat Hotel sa 4* na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP523, koju čine kat. parcele br. 3622 i 3623 sve K.O.Žabljak I u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I,J,G, H, E, F, C „ Opština Žabljak („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 47/18), Opština Žabljak, dalo je Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta– Hotel 4* sa, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 2.973,74m² od čega je ukupna površina objekta koja ulazi u obračun BRGP 2514,78 m², (planom zadato – 2.518,00 m²); ukupni indeks izgrađenosti 1,797 (planom zadato 1,8); površine pod objektom 573,00 m² (planom zadato P 644,50 pod objektima); indeks zauzetosti 0.5 (planom zadato 0.6); spratnosti Po+Su+P+2+pk (planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža)

Shodno navedenom a uvidom korigovano 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 kvalitetnih 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 građenja 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 značajno korišćenje i primjena novih materijala na novim objektima. Onakao 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°. Sugerise 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 korigovano idejno rješenje, konstatuje se da predmetni objekat hotela 4* jedan objekat koji inspiraciju crpi iz tipa Žabljačke kuće. Kolski i pješački pristup predmetnoj urbanističkoj parceli UP 523 obezbijeden je sa ("gornje") jugoistočne strane, odnosno sa detaljnim urbanističkim planom planiranog asfaltnog puta na katastarskoj parceli 3615/1, KO Žabljak I (trenutno makadamski put). Predmetnoj lokaciji se pristupa preko kat.parcele 3623/1 i 3623/2, KO Žabljak I. Pješački pristup omogućen iz pravca centra grada i u je širini od 150cm.

Oblikovanje i materijalizacija objekata je proizišla iz same lokacije objekta, nadovezujući se na vernakularnu arhitekturu vezanu za područje Žabljaka. Materijalizacijom objekta postignuto je uklapanje objekta u okolinu uz korišćenje vernakularnih motiva, stoga se fasada objekta prekriveni panelima u teksturi drveta. Baza objekta (ukopani dio) sa prednje strane objekta ima materijalizaciju kamena, koj je obogaćen zelenilom kako bi se objekat bolje uklopio u okolinu. Ulazni hol se sastoji od recepcije i prostora za odmorište korisnika hotela. Objekat posjeduje 77 kreveta , u 33 smještajne jedinice.

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

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ URB-a“ D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2024. godine u 11:03:27, za izgradnju primarni ugostiteljski objekat Hotel sa 4* na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP523, koju čine kat. parcele br. 3622 i 3623 sve K.O.Žabljak I u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „ Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C „ Opština Žabljak “ u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje arhitekture primarnog ugostiteljskog objekta – hotela, kategorije 4*, urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. propisanim indeksom zauzetosti i izgrađenosti, spratnosti i odnosom prema građevinskoj liniji, shodno važećem planskom dokumentu, urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara a pristup urbanističkoj parceli UP 523, obezbijeden je sa planskim dokumentom planiranog asfaltnog objekta na katastarskoj parceli broj: 3615/1 K.O.Žabljak I – trenutno makadamski put , a predmetnoj lokaciji se pristupa preko 3623/1 i 3623/2 sve K.O.Žabljak.

U spisima predmeta, utvrđeno je da je data Izjava od strane licencirane geodetske organizacije "Geomax " D.O.O. Podgorica u kojem je utvrđena identifikacija urbanističke parcele UP 523, gdje je na osnovu uvida u projektovano stanje i preklpom geodetske

podloge sa projektovanim objektom i granicama lokacije, utvrđeno da se projektovani objekat nalazi na urbanističkoj parceli UP 523, koju čine katastarske parcele, br. 3622/1 i 3623/1 sve K.O.Žabljak I u vlasništvu imenovanog podnosioca predmetnog zahtjeva. Pristup predmetnoj parceli, obezbijeđen je sa planskim dokumentom planiranog asfaltnog puta na katastarskoj parceli, br. 3615/1 K.O.Žabljak I – trenutno makadamski put a predmetnoj lokaciji se pristupa preko kat. parcela, br. 3623/1 i 3623/2 sve K.O.Žabljak I, Opština Žabljak.

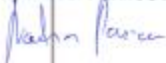
Uvidom u List nepokretnosti 269-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica, br. 114-919-1628/2024 od 10.05.2024. godine utvrđeno je pravo svojine " IGP FIDIJA " D.O.O.Podgorica na kat. parcelama br. 3622/1, 3622/2, 3623/1 i 3623/2, 3623/3 i 3623/4 sve K.O.Žabljak I, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i3 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, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti " IGP FIDIJA " D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta, projektovanog od strane „ URB-a“ D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2024. godine u 11:03:27 , za izgradnju primarnog ugostiteljskog objekta Hotel sa 4* na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP523, koju čine kat. parcele br. 3622 i 3623 sve K.O.Žabljak I u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „ Žabljak za zone I,J,G, H, E, F, C „ Opština Žabljak („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 47/18), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 2.973,74m² od čega je ukupna površina objekta koja ulazi u obračun BRGP 2514,78 m², (Planom zadato – 2.518,00 m²); ukupni indeks izgrađenosti 1,797 (Planom zadat 1,8); površine pod objektom 573,00 m² (Planom zadat P 644,50 pod objektima); indeks zauzetosti 0.5 (planom zadato 0.6); spratnosti Po+Su+P+2+pk (planom zadata spratnost: 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.

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh

