



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: 09-332/23-1261/6
Podgorica, 31.05.2023.godine

NOVAK ČETKOVIĆ, RADE MRDAK I VESKO RAKOČEVIĆ

PODGORICA
Ul. Jerevanska 2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevovic
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevovic,
cn=Vladan Stevovic
Date: 2023.05.31 21:54:47 +0200

Dostavljeno:

-naslovu;
-a/a.



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:09-332/23-1261/6
Podgorica, 31.05.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 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), člana 18, 60 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Četković Novaka, Mrdak Rada i Rakočević Veska iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta - Condo hotela 4* na UP 116a, u zahvatu DUP-a „Smailagića polje“, u čiji sastav ulaze kat. parcele br. 589 i 590/1 KO Smailagića polje, Opština Kolašin, projektovano od strane „CDC PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.02.2023.godine 07:54:02 + 01'00', donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Četković Novaka, Mrdak Rada i Rakočević Veska iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta - Condo hotela 4* na UP 116a, u zahvatu DUP-a „Smailagića polje“, u čiji sastav ulaze kat. parcele br. 589 i 590/1 KO Smailagića polje, Opština Kolašin, projektovano od strane „CDC PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.02.2023.godine 07:54:02 + 01'00'.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-1216/2 od 16.02.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratili su se Novak Četković, Rade Mrdak i Vesko Rakočević iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta – condo hotela na UP 116a, u zahvatu DUP-a „Smailagića polje“, u čiji sastav ulaze kat. parcele br. 589 i 590/1 KO Smailagića polje, Opština Kolašin, projektovano od strane „CDC PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.02.2023.godine 07:54:02 + 01'00'.

Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih 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 i 86/22), 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: 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.

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.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je uputio na sledeće nedostatke:

Uvidom u idejno rješenje gore imenovanih, dostavljeno uz akt broj: 09-332/23-1216/2 od 16.02.2023.godine, ovaj organ je konstatovao određene nedostatke i zahtijevao otklanjanje istih svojim aktom broj: 09-332/23-1216/3 od 01.03.2023.godine. Naime, tražena dopuna se odnosila na dostavljanje **Izjave projektanta** u odnosu na član 87 ovog Zakona sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina (BRGP), spratnost odnosno visina objekta i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji – **u originalu sa potpisom i pečatom, Izjave geodetske licencirane organizacije** o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, **kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeden prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste**, kao i **Elaborat parcelacije** za predmetnu lokaciju izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije, koji je **ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu**. Osim navedenog, traženo je i da se dostavi potpisan ugovor o izradi tehničke dokumentacije između investitora i projektanta - u skladu sa članom 7 stav 7 tačka 4 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019).

Postupajući po prednjem, podnosioci zahtjeva su dostavili dopunu broj: 09-332/23-1261/3 od 06.03.2023.godine, a zatim još jednu dopunu zavedenu kod ovog organa pod brojem 09-332/23-1264/4 od 15.03.2023.godine.

Sagledavajući dopunjeno idejno rješenje turističkog objekta - Condo hotela 4* na UP 116a, u zahvatu DUP-a „Smailagića polje“, u čiji sastav ulaze kat. parcele br. 589 i 590/1 KO Smailagića polje, Opština Kolašin, projektovano od strane „CDC PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.03.2023.godine 08:01:05 + 01'00', i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat ukazuje sljedeće:

Predmetna urbanistička parcela UP 116a, u zahvatu DUP-a "Smailagića Polje", Opština Kolašin, nalazi se u okviru namjene turizam i individualno stanovanje. Uvidom u planski dokument, tj. tabele koje se nalaze u tekstualnom i grafičkom dijelu predloga plana za svaku urbanističku parcelu ponaosob, utvrđeno je da je za UP 116a predviđena spratnost P+1+Pk i P+3+Pk odnosno maksimalno 5 nadzemnih etaža, uz mogućnost organizovanja podzemne etaže koja se može planirati samo za potrebe parkiranja.

Članom 101 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List CG" - opštinski propisi br. 24/10, 33/14) propisano je da je podzemna etaža dio

zgrade koji je u cjelini ispod zemlje, čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena, smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Dalje, članom 102 *Pravilnika*, propisano je da je suteran nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju Idejnog rješenja, grafički prilog *Osnova podruma -2*, konstatovano je da ista ne ispunjava gore navedene uslove, jer dijelom na sjeverozapadnoj strani nadvisuje kotu konačno uređenog i nivelisanog terena. Takođe, na grafičkom prilogu *Presjek A-A*, suteran je prikazan kao etaža koja punom visinom nadvisuje kotu konačno uređenog i nivelisanog terena, što nije u skladu sa gore navedenim uslovima.

Osim toga, članom 102 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List CG" - opštinski propisi br. 24/10, 33/14) definisano je da je tavan dio objekta bez nadzitka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža i ukoliko se koristi u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu. Dostavljenim Idejnim rješenjem predviđen je tavan koji ne ispunjava gore navedene uslove, s obzirom da je projektovan sa nadzirkom i terasom, što nije u skladu sa *Pravilnikom*. Član 102 *Pravilnika* dalje navodi da se potkrovlje ili završna etaža nalaze iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, prilog *Presjek 2-2*, konstatovano je da etaža potkrovlja nije urađena prema gore navedenim uslovima.

Shodno članu 98 *Pravilnika* etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, prilog *Presjek 1-1*, konstatuje se da je projektovana spratna visina 3.23m, što znači da maksimalna visina etaže koja odstupa može biti 4.85m. U konkretnom slučaju, projektovana visina potkrovnje etaže u najvišem dijelu iznosi cca 10m, što nije u skladu sa pomenutim članom *Pravilnika*.

Uvidom u Idejno rješenje, plansku dokumentaciju i *Pravilnik*, ovaj Direktor konstatuje da:

- Projektom predviđena etaža potkrovlja ne ispunjava uslove propisane *Pravilnikom*;
- Projektom predviđen tavan ne ispunjava uslove propisane *Pravilnikom*, i kao takav predstavlja nadzemnu etažu;
- Projektom predviđena suteranska etaža ne ispunjava uslove propisane *Pravilnikom*;
- Projektom predviđena podzemna etaža -2, ne ispunjava uslove propisane *Pravilnikom*, i kao takva predstavlja nadzemu etažu.

Na osnovu navedenog, zaključujemo da je predviđena spratnost objekta 8 nadzemnih etaža, čime nije ispoštovan parametar predviđen planskim dokumentom. Neophodno je korigovati idejno rješenje u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta i *Pravilnikom*.

Urbanistički parametri dati planom za predmetnu lokaciju su indeks izgrađenosti = 3.0, indeks zauzetosti = 0.6, površina pod objektom = 770,45m² i bruto razvijena građevinska površina = 3852,24m².

U članu 110 *Pravilnika*, navodi se da indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za **sve nadzemne etaže** i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja. Nadzemne etaže (suteran, prizemlje i spratovi) treba da budu formirane u okviru nadzemne građevinske linije, a vertikalni gabarit suterana pozicioniran u odnosu na morfologiju terena. U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Shodno navedenom, konstatovano je da projektom nisu ispoštovani osnovni urbanistički parametri, i da je iste neophodno ispraviti u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

U dostavljenom idejnom rješenju etaža naznačena kao *Suteran*, ima površinu od 796,29m² (indeks zauzetosti = 0.62), što znači da ne ispunjava uslove propisane planskim dokumentom. Daljim uvidom konstatovano je da je indeks izgrađenosti = 3.31, odnosno da je BRGP = 4250,1m², a to na osnovu zaključka da projektom predviđen tavan i podzemna etaža -2 ne ispunjavaju uslove propisane *Pravilnikom*, pa se kao takve računaju u nadzemne etaže čija površina ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine. Shodno tome utvrđeno je da su prekoračeni osnovni urbanistički parametri dati za predmetnu lokaciju. Iste je obavezno korigovati u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije utvrđeno je da urbanističku parcelu UP116a čine katastarske parcele novog stanja 589/1 i 590/1 KO Smailagića polje ukupne površine 1217m², dok je u planskom dokumentu definisana površina UP116a koja iznosi 1284m². Takođe u tekstualnom dijelu Idejnog rješenja navedene su parcele 589 i 590/1, što nije u skladu sa podacima iz elaborate parcelacije. Neophodno je u svim djelovima tekstualne i grafičke dokumentacije precizno navesti parcele koje ulaze u sastav UP116a, odnosno parcele na kojima je planirana izgradnja objekta, a posebno u Izjavi geodetske organizacije, te usaglasiti podatke o površini urbanističke parcele.

Uvidom u planski dokument - *Grafički prilog 6 Saobraćaj*, utvrđeno je da je kolski pristup urbanističkoj parceli UP116a, DUP "Smailagića polje", Opština Kolašin, obezbijeđen sa planirane javne gradske saobraćajnice koja se nalazi sa jugoistočne strane UP116a, na koju se pomenuta urbanistička parcela oslanja južgoistočnom stranom, dok sa postojeće saobraćajnice koja se nalazi sa sjevernoj strani urbanističke parcele (kat. par. 590/3 KO Smailagića polje) nije moguće pristupiti predmetnoj lokaciji, s obzirom da ista nije u vlasništvu Investitora. Neophodno je dostaviti Izjavu geodetske licencirane organizacije koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i obezbijeđenog kolskog prilaza objektima na vlasničkim parcelama - u originalu sa potpisom i pečatom.

Prilikom projektovanja garaža, potrebno je obezbijediti neometano manevrisanje automobila kroz garažu, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila. Idejno rješenje je neophodno uskladiti sa *Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. List CG", broj 9/2012)*. Uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste.

Član 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10, 033/14) navodi da parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,3 do 0,6m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m. Obratiti posebnu pažnju na smjer odvijanja saobraćaja unutar garaže, a s obzirom da se radi o dvosmjernom saobraćaju sa parkiranjem pod uglom od 90°, dimenzija trake ne može biti manja od 5,5m. Potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim uslovima.

Takođe, član 7 *Pravilnika*, navodi da ako se ulazna, odnosno izlazna vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora se izgraditi pješačka staza široka najmanje 0,80 m. Dalje član 12 *Pravilnika* navodi da vrata na evakuacionom putu moraju biti zaokretna i moraju se otvarati u smjeru izlaženja, te da evakuacioni put mora biti uvijek slobodan. U skladu sa tim korigovati parking mjesto broj 44. Neophodno je iskotirati dimenzije svih parking mjesta i komunikacija kako bi se jasno utvrdilo da li su projektom ispoštovani uslovi propisani planskom dokumentacijom i *Pravilnikom*.

Napominjemo da je visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta kao i druge vidove olakšane pristupačnosti neophodno projektovati i graditi na osnovu odredbi *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*.

Poglavlje 3.3.5. *Opšti uslovi uređenja i korišćenja prostora* planskog dokumenta DUP "Smailagića polje", Opština Kolašin, propisuje da prilikom projektovanja i izgradnje objekata treba insistirati na njihovom uklapanju u tradicionalnu urbanističko - arhitektonsku fizionomiju Kolašina. Na svim objektima koristiti strme krovne površine, strehe i odgovarajuće rješavanje oluka i snjegobrana. Rješenje planiranih objekata se mora naslanjati na iskustva i forme tradicionalne, autohtone arhitekture. Transponovanjem elemenata tradicionalne arhitekture kolašinskog podneblja, a prije svega krovnih pokrivača, i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovoru na potrebe savremenog života, stvoriće se preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet planiranih objekata. U skladu s tim, potrebno je preispitati i pojednostaviti predloženo rješenje krova, i izbjegavati nepotrebne denivelacije krovnih ravni.

Dalje, u poglavlju 3.6 *Pejzažna arhitektura - Zelene površine turističkih objekata* navedeno je da je zelenilo važan element turističke ponude, koji ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Za ove površine je neophodno u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, izvršiti taksaciju biljnog materijala, sa predloženim mjerama njege i sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo. Svaki objekat, odnosno urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje. Uređenje podrazumijeva ekskluzivni ambijent i treba da sadrže minimum 70% zelenih površina, u odnosu na slobodnu površinu i 30% pješačke i prilazne puteve, staze, trgove itd. Za turističke objekte sa 4* - minimum 80m² zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektu. Uvidom u tehnički opis dostavljenog idejnog rješenja konstatovano je da je projektom predviđeno ukupno 47 stanova, od kojih je 9 studio apartmana, 16 jednosobnih stanova, 11 dvosobnih stanova i 11 trosobnih stanova, sve to na urbanističkoj parceli površine 1284m². U skladu sa tim, jasno je da projektom predviđen broj jedinica, odnosno ležajeva, ne ispunjava planom propisane uslove za hotele sa 4*, u smislu zelenih i slobodnih površina.

Član 99 *Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* ("Sl. List CG", br. 36/18) propisuje da se ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka kategorije četiri zvjezdice sastoji od smještajnih jedinica sa visokim nivoom komfora i usluge. U ugostiteljskom objektu ove kategorije broj apartmana ne može biti manji od 10% u odnosu na ukupan broj soba, a mora da bude opremljen kvalitetnom kuhinjom, restoranima i dodatnim sadržajima (fitness klub, prodanicama i slično). Takođe, udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela. U skladu sa *Pravilnikom*, minimalna površina "studio apartmana" sa kupatilom iznosi 35m², apartmana sa kupatilom 45m², apartmana sa dvije spavaće sobe 50m², i kupatila 4.5m². Ugostiteljski objekat treba da u zavisnosti od tipa specijalizacije ima odgovarajuće uređene zelene površine i parkove koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje.

Član 3 *Pravilnika* propisuje da hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Član 51 *Pravilnika* propisuje da hol i recepcija u ugostiteljskom objektu treba da ima površinu najmanje 30m² za objekte kategorije 4 zvjezdice i kapaciteta do 25 soba, uvećanu za 0,6m² za svaku narednu sobu. Dalje je propisano da hotel mora imati najmanje jedan lift za 50 smještajnih jedinica, i lift za osoblje za objekte sa više od 25 smještajnih jedinica. Takođe, hotel 4* sa 20-80 mjesta mora imati odvojeni toalet sa jednom WC kabinom i predprostorom sa umivaonikom za žene, i jednom WC kabinom, pisoarom i predprostorom sa umivaonikom za muškarce. Osim toga, restoran unutar objekta za hotele ove kategorije, mora imati najmanje 60% sjedećih mjesta u odnosu na broj kreveta (najmanje 1,5m² po sjedećem mjestu). Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je površina ulaznog hola 31,79m², a s obzirom da je planirano 47 jedinica, površina ne zadovoljava minimalne uslove propisane *Pravilnikom*. Dalje, potrebno je projektovati odvojene toalete za žene i muškarce, u skladu sa gore navedenim uslovima.

Stepenište nije moguće planirati kao ratifikovano stepenište, a osim toga neophodno je projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke. Minimalna širina stepeništa i hodnika je 140cm. Potrebno je iskotirati dimenzije stepeništa i hodnika na svim priložima, kako bi se utvrdilo da je ispoštovan gore navedeni uslov.

Članom 80 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10, 033/14) propisano je da se planirani turistički sadržaji iskazuju sa sljedećim pokazateljima:

- broj smještajnih jedinica ("ključeva") i/ili broj ležaja;
- struktura postojećih evidentiranih i planiranih turističkih smještajnih kapaciteta;
- prostorni pokazatelji (indeks izgrađenosti, indeks iskorišćenosti, gustina u broju ležaja po hektaru i dr.);

Smještajna jedinica u hotelu obuhvata 2 ležaja. Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 80m² u objektima sa 4 zvjezdice. Potrebno je u tehničkom opisu pored broja smještajnih jedinica, navesti i precizan broj ležajeva i sve ostale gore navedene pokazatelje. Neophodno je u svim djelovima tehničke i grafičke dokumentacije navesti hotel sa naznakom o kategorizaciji.

Idejno rješenje je neophodno korigovati i uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta, *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* i posebno *Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*.

Potrebno je dati podatak o gustini stanovanja u tehničkom opisu, i uskladiti je sa parametrom datim u Planu koji za objekte niske gustine iznosi 35-40 st/ha, i za objekte

srednje gustine 50-80 st/ha. Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu bi trebalo da budu usklađeni sa namjenom za predmetnu lokaciju.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List CG" br. 044/18, 043/19), tako 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. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja 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.

Potrebno je dostaviti geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore" br. 044/18, 043/19).

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

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, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti prilog *Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena* koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine,

saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i 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.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Poziv za dopunu prema prednje utvrđenom činjeničnom stanju je dostavljen podnosiocima zahtjeva dana 07.04.2023.godine, što se potvrđuje povratnicom iz spisa predmeta koja je potpisana od strane primaoca i ovjerena pečatom pošte. Rok za dopunu, odnosno ispravku utvrđenih neodostataka je 8 (osam) dana od dana prijema Poziva.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako podnosilac zahtjeva shodno članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije dostavio traženu dopunu niti otklonio naprijed navedene nedostatke u određenom roku, to je odlučeno 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.31 21:53:33 +02'00'