



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: 05-332/25-1520/2  
Podgorica, 14.02.2025. godine

„DIAMOND PAK“ doo

**PODGORICA**

Vojislavljevića br.46

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/25-1520/2 od 04.02.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „DIAMOND PAK“ doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SMART STUDIO“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.02.2025.godine u 08:44:06 + 01'00', za rekonstrukciju postojećeg objekta-Hotela 4\*, na lokaciji koju čine kat.parcele br.: 1607/2, 1608, 1609, 1615/1, 1616/1, 1616/2, 1610/2, 1613/2, 1614, 1616/2 sve KO Grahovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore- br.72/24), Opština Nikšić.

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.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj direktorat upućuje na sljedeće:

Sagledavajući predmetno idejno rješenje konstatuje se da tehnička dokumentacija nije usklađena u **smislu preciziranja tačne lokacije za građenje**. Prednje iz razloga što se kroz idejno rješenje navodi da lokaciju za građenje čine kat. parcele br. 1607/2, 1608, 1609, 1615/1, 1616/1, 1616/2, 1610/2, 1613/2, 1614, 1616/2 sve KO Grahovo, dok se kroz tehnički opis i na grafičkim priložima navodi da su parametri računati na osnovu sledećih kat. parcela 1607/2, 1608, 1609, 1615/1, 1616/1, 1616/2 KO Grahovo ukupne površine 7984 m<sup>2</sup>. Nadalje, utvrđena je neusklađenost preciziranja lokacije za građenje i sa Izjavom geodetske licencirane organizacije koja navodi sledeće katastarske parcele kao predmetnu lokaciju: 1607/2, 1608, 1609, 1615/1, 1616/1, 1616/2, 1610/2, 1613/2, 1614, 1616/2, 1610/2, 1610/1, 1613/1, 1613/2, 1614/, 1615/2 sve KO Grahovo, ukupne površine 16.615 m<sup>2</sup>. U vezi sa prethodnim potrebno je u Zahtjevu, Idejnom rješenju, Izjavi geodete i Izjavi projektanta precizno navesti samo one katastarske parcele koje čine predmetnu lokaciju za građenje.

Osim navedenog, prema grafičkim priložima idejnog rješenja *Šira situacija* i *Situacija uređenja terena* kat. parcela 1615/2 KO Grahovo ulazi u obuhvat lokacije za građenje i tretira se zelenilom, isto nije moguće budući da se parcele koje nisu u vlasništvu Investitora, odnosno **ne čine lokaciju za građenje** ne mogu tretirati zelenilom, parternim uređenjem, podzidama i slično.

Nadalje, utvrđeno je da su urbanistički parametri, za koje je došlo do promjene koeficijentata u odnosu na novi plan *Izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić*, sada  $iz=0,2$ ,  $ii=0,6$  i spratnost tri nadzemne etaže. Uvidom u Izjavu projektanta navodi se indeks izgrađenosti od 0,5, te je istu osim preciziranja tačne lokacije za građenje potrebno krigovati i u ovom pogledu.

Sagledavajući grafičke priloge *Situacija* idejnog rješenja konstatuje se da postojeći objekat koji je predmet rekonstrukcije prelazi zadatu građevinsku liniju ka susjednoj kat. parceli br. 1535 KO Grahovo. Kako se rekonstrukcijom planira nadogradnja objekta istu je moguće izvršiti samo u postojećim gabaritima objekta u dijelu koji prelazi zadatu građevinsku liniju, dok se ostali dijelovi objekta koji se nalaze u okviru zadatih građevinskih linija mogu nadograditi do planom propisane spratnosti. S tim u vezi, potkrovnna etaža koja se nadograđuje ka kat. parceli 1535 KO Grahovo je moguća samo do G1 linije, a ne kako je to predviđeno idejnim rješenjem budući ista prelazi zadatu GL. Nadalje, građevinske linije je, osim na situacionim priložima, potrebno prikazati na svim grafičkim priložima osnova, presjeka i izgleda.

Uvidom u predmetno idejno rješenje navodi se da se na lokaciji za građenje na kat. parceli br. 1609 KO Grahovo nalazi postojeći objekat-igraonica za djecu, spratnosti P, a daljim uvidom je utvrđeno da se idejnim rješenjem planira zadržavanje ovog objekta. Nadalje, uvidom u zvanični sajt Uprave za nekretnike "Geoportal" i "ekatastar" konstatuje se da se pomenuti objekat ne nalazi na kat. parceli 1609 KO Grahovo, odnosno da ovako prikazan objekat u idejnom rješenju ne postoji u zvaničnoj evidenciji Uprave za nekretnine na svim katastarskim parcelama koje obrazuju predmetnu lokaciju. S tim u vezi, nije moguće provjeriti površinu predmetnog objekta budući da ista ulazi u ukupnu BRGP.

Imajući prethodno u vidu potrebno je dostaviti sve grafičke priloge pomenutog objekta (osnove, presjeka i izgleda objedinjeno sa objektom hotela kao i udaljenje od istog), fotodokumentaciju objekta i prikazati njegovu površinu odnosno osnovne urbanističke parametre.

Članom 102 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list CG", br. 24/10, 33/14) **potkrovlje** ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od **1.20 m** 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. Imajući ovo u vidu, neophono je na grafičkim priložima presjeka i izgleda iskotirati visinu nadzidka i prikazati projekciju krovne ravni u odnosu na projektovani nadzidak.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba 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 7 (sedam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

