



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-11038/2  
Podgorica, 23.04. 2024. godine

" FIDIJA " D.O.O.

Ulica: Vaka Đurovića br. 80/3  
PODGORICA

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

Aktom broj: 09-332/23-11038/1 od 29.12.2023. godine, „FIDIJA „ D.O.O. iz Podgorice, obratilo se ovom Ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta urađen od strane „ URB-a“ D.O.O.Podgorica, elektronski ovjeren dana 28.12.2023. godine u 13:59:51+01:00 za izgradnju objekta - primarni ugostiteljski objekat sa 4\* na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP523, koju čine kat. parcele br. 3622 i 3623 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.

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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Naime, 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 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: smjericama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetost, 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, 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 m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 73 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), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2 istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2 Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1. al. 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, 86/22 i 4/23), razmotrilo raspoložive spise predmeta i idejno rješenje arhitektonskog projekta za za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta na opisanoj lokaciji i utvrdilo sledeće činjenično stanje:

Potrebno je sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane od strane ovlašćenog inženjera na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19).

Potrebno je navesti kategorizaciju hotela u okviru tehničke dokumentacije, istu naznačiti na grafičkim prilogima.

Osim toga, potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije po Detaljnom urbanističkom planu radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine. Takođe, u svim djelovima tehničke dokumentacije upisati katastarske parcele ili njihove dijelove, novog stanja, koje čine predmetnu urbanističku parcelu, odnosno lokaciju za građenje.

Planskim dokumentom je propisano da se za svaki objekat mora obezbijediti koljski i pješački prilaz od min. 5.0m, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 6.0m. Pješački prilaz je min. 1.5m širine. Osim toga, potrebno je predložiti racionalniji pješački pristup objektu tako da se isti ne nalazi u zoni između parking mjesta i saobraćajnice s obzirom da se na taj način ugrožava sigurnost pješaka.

Prilikom obračuna ukupnog BRGP-a potrebno je uzeti u obzir površine spa centra i bazena u okviru suterenske etaže, kao i prostorije u podrumu u funkciji vešeraja, magacina itd., s obzirom da je planskim dokumentom propisano da površina pomoćnih prostorija ne ulazi u ukupnu površinu objekta, samo ukoliko spratna visina tog prostora nije veća od 2.40m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je u tehničkom opisu definisana spratna visina od 395cm u dijelu bazena, te da je u jednom dijelu spratna visina podruma 435cm. Voditi računa da se spratna visina etaže računa između gornjih kota međуетažnih

konstrukcija. Takođe, potrebno je uzeti u obzir da se u bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori). Potrebno je korigovati obračun BRGP površina i prikazati jasno šta od sadržaja ulazi u obračun ukupne bruto razvijene građevinske površine, tekstualno ili grafički.

Na osnovu člana 102. *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14) nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Planskim dokumentom za predmetnu lokaciju definisana je spratnost od: P+2+Pk, odnosno 4 nadzemne etaže, dok je idejnim rješenjem planiran objekat spratnosti Po+S+P+2+Pk, odnosno 5 nadzemnih etaža, čime je prekoračen gore navedeni parameter propisan planskim dokumentom. Idejno rješenje je potrebno korigovati vodeći računa da je ukupan broj nadzemnih etaža u okviru planom propisane spratnosti, a shodno ovlaštenjima iz člana 87.stav 4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

U vezi navedenog potrebno je dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije u kojoj će se utvrditi tačna identifikacija lokacije na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta odnosno iz kojih katastarskih parcela se sastoji predmetna lokacija na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta uz konstataciju gdje je ostvaren prilaz objektu, odnosno na kojoj katastarskoj parceli je ostvaren isti.

Takođe je potrebno dostaviti Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju uz tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara iz člana 87.stav 4. tač.1. al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata uz preciznu i tačnu konstataciju gdje je ostvaren prilaz predmetnom objektu uz napomenu o usaglašenosti traženih podataka i projektanta i licencirane geodetske organizacije.

Utvrđene nepravilnosti i tražene dokaze, potrebno je dostaviti ovom javnopravnom organu u roku od 5 dana od dana prijema ovog rješenja.

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.

**OBRADILA**

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević, dipl. pravnik



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