



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-9755/2

Podgorica, 11.08.2025. godine

XEXPERIENCE

PODGORICA

Ul. Baku br.140

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.11 09:00:28
+02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/25-9755/2

Podgorica, 11.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 72 stav 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca **XExperience Doo**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno – demontažnog privremenog objekta - Wie flyer sa tri vidikovca i pješačkom stazom na lokaciji 21, na djelovima kat.parcela br.5192/1, 5192/2, 5193/2, 5179/2, 5186/1, 5179/3, 5185, 5187, 5193/1, 5188, 5189, 5190, 5191, 5197, 5198, 5196, 5195 sve KO Njeguši, Prijestonica Cetinje, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev podnosioca **XExperience Doo**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno – demontažnog privremenog objekta - Wie flyer sa tri vidikovca i pješačkom stazom na lokaciji 21, na djelovima kat.parcela br.5192/1, 5192/2, 5193/2, 5179/2, 5186/1, 5179/3, 5185, 5187, 5193/1, 5188, 5189, 5190, 5191, 5197, 5198, 5196, 5195 sve KO Njeguši, Prijestonica Cetinje, projektovano od strane "Studio Grad" Doo Podgorica, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenog karaktera za područje NP Lovćen, za period 2025-2029.godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-9755/1 od 02.08.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **XExperience Doo**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno – demontažnog privremenog objekta - Wie flyer sa tri vidikovca i pješačkom stazom na lokaciji 21 na djelovima kat.parcela br.5192/1, 5192/2, 5193/2, 5179/2, 5186/1, 5179/3, 5185, 5187, 5193/1, 5188, 5189, 5190, 5191, 5197, 5198, 5196, 5195 sve KO Njeguši, Prijestonica Cetinje, projektovano od strane "Studio Grad" Doo Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje

glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 72 stav 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da izuzetno iz stava 3 ovog člana, za područja morskog dobra, odnosno nacionalnog parka, program privremenih objekata donosi pravno lice koje upravlja morskim dobrom, odnosno nacionalnim prakom, uz saglasnost Ministarstva, organa državne uprave nadležnog za turizam, organa uprave nadležnih za zaštitu kulturnih dobara i zaštitu životne sredine u odnosu na zaštićena područja, kao i organa uprave nadležnog za saobraćaj u odnosu na privremene objekte uz državni put i organa lokalne uprave nadležnog za saobraćaj u odnosu na privremene objekte uz opštinski put i po prethodno pribavljenom mišljenju jedinice lokalne samouprave za čiju teritoriju se donosi program privremenih objekata.

Uz idejno rješenje podnosilac zahtjeva je dostavio Urbanističko tehničke uslove br.05-1915 izdate dana 07.07.2025.godine od strane Javnog preduzeća za nacionalne parkove Crne Gore; Urbanističko tehničke uslove br.05-1880 izdate dana 03.07.2025.godine od strane Javnog preduzeća za nacionalne parkove Crne Gore; Rješenje o konzervatorskim uslovima za postavljanje privremenog objekta- zabavnog parka sa tri vidikovca i pješačkom stazom, na lokaciji označenoj broje 21- mikrolokacije 21.83-27.87, u zahvatu Izmjena i dopuna Programa privremenog karaktera za područje NP Lovćen, za period 2025-2029.godine, br.UP/I-03-686/2025-3 od 31.07.2025.godine.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Predmetni montažno - demontažni privremeni objekat - zabavni park odnosno akva park predviđen je na lokaciji 21, na dijelu katastarskih parcela broj 5192/1, 5192/2, 5192/3, 5193/2, 5179/2, 5186/1, 5179/3, 5185, 5187, 5193/1, 5188, 5189, 5190, 5191, 5197, 5198, 5196, 5195, KO Njeguši, Opština Cetinje, predviđen Izmjenama i dopunama Programa objekata privremenog karaktera za područje NP Lovćen, za period 2025 - 2029. godina. Na lokaciji je predviđeno Zabavni park - Wie flyer sa tri vidikovca i pješačkom stazom, okvirni obuhvat idejnog koncepta je u neposrednoj blizini izlazne stanice Kuk na trasi žičare Kotor – Lovćen.

Ukupna površina lokacije definisane koordinatnim tačkama je 199 733m². Ova zona je pretežno na blagom uzvišenju iznad postojećeg objekta - restorana sa najvećom kotom uzvišenja od 1365m nmv. Na lokaciji su evidentirane postojeće pješačke staze i rastinje u vidu žbunastog zelenila i grupacija pretežno listopadnih stabala. Prostor brda je neizgrađen, a teren je u pojedinim djelovima izrazito denivelisan, uglavnom kamenit, sa zonama postojećeg zelenila. Lokaciji se pristupa javnom kolskom saobraćajnicom koja je trasirana i izvedena do postojeće pijacete ispred postojećih objekata restorana i izlazne stanice Kuk.

Prema navedenom Programu, za zabavni park ili akva park vaze i sledeći uslovi :

- Privremeni objekti u Nacionalnim parkovima Crne Gore treba da budu isključivo pokretni ili montažno–demontažnog karaktera, što obezbeđuje njihovo brzo i lako postavljanje i uklanjanje. Nakon uklanjanja objekta, lokacija treba da ima osobine izvornog ambijenta, tj. da svojim izgledom ne ukazuje na to da je na njoj bilo privremenih objekata;
- Položaj privremenih objekata na grafičkom prilogu dat je samo kao smjernica i nije obavezan;

- Lokaciju za postavljanje privremenih objekata planiranti na slobodnim površinama katastarske parcele, odnosno, odrediti prostor bez sječe/krčenja visokovrijednog zelenila (šume ili pojedinačnih stabala);
- Objekt/objekti se postavljaju na postojeću podlogu, odnosno na drvenoj platformi, koja je uzdignuta iznad terena maksimalno 10 cm;
- Zabranjeno je betonirati pristupne staze na lokaciji (pristupne staze raditi od drveta/ "decking") ;
- Drvene staze postavljati na postojećoj podlozi, bez trajnog vezivanja za tlo.
- Maksimalna širina pristupnih staza je 1.20m.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

- Stabilnost i funkcionalnost objekata treba u potpunosti da bude obezbijeđena i dokumentovana.
- Veličina objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i normativima za djelatnost koje će se obavljati u objektu.
- Realizacijom savremenih ili tradicionalnih koncepata, te novog pristupa usklađenih sa prirodnim, kulturnim i lokalnim specifičnostima, privremene objekte arhitektonski i oblikovno uklopiti u neposredno okruženje, odnosno moraju da odgovaraju specifičnom prostornom kontekstu; (koristiti prirodne materijale).

Uvidom u dostavljeno ldejno rješenje, konstatuje se sljedeće:

Na predmetnoj lokaciji projektovan je montažno – demontažni privremeni objekat – akva park odnosno Wie Flyer - Instalacija je prefabrikovana, metalna, montažno – demontažna konstrukcija renomiranog austrijskog proizvođača Wiegand. U pitanju je nekoliko metalnih „krošnji“ na temeljenim stubovima koja drži kontinuiranu viseću trasu bob staze, a kojom se kreću dvosjedi sa korsnicima. Instalacija se najčešće koristi u prirodnim pejzažima jer obezbjeđuje iskustvo lebdenja i kretanja u visini krošnji okonih stabala uz neometan pogled na prirodni pejzaž. Instalacija ima početno završnu stanicu sa platformom na kojoj je smešten elektro pogon, prostor za skladištenje gondola, prateće instalacije i ulazno izlazna zona za korisnike. Površina ove stanice iznosi 305.50m².

Na lokaciji su predviđena 3 vidikovca ,a kao proširenja pješačkih staza. Vidikovci su planirani u formi montažno demontažne metalne platforme koja je sačinjena od pocinčane konstrukcije i drvene palube od dasaka debljine 4cm. Platforme su oslonjene na tlo i na čelične kratke oslonce. Po obodu ovih platformi je planirana ograda od pocinčanog flaha sa staklenom ispunom od potpuno bezbojnog i providnog stakla. Isto je sigurnosno obezbijeđeno i lamelirano. Vidikovci imaju montirane durbine, klupe za sjedenje i kante za otpatke, kao i foto

naponski panela na metalnom nosaču. Najveći vidikovac je V1, smješten ispod vršne tačke lokacije, površine je 70m², dok su dva manja vidikovca V2 i V3 orijentacione površine 30 i 50m², i smješteni su u podnožju uzvišenja, ispod same instalacije „Wie-flyer-a“.

Pješačke staze na predmetnoj lokaciji su evidentirane kao mreža postojećih pješačkih staza. Dobar dio iste je iskorišten uz manju remodelaciju, i dio pješačkih komunikacija je novoplaniran. Obzirom na strm teren i pokrenutu topografiju, odabrane su najoptimalnije trase koji pješacima omogućuje udobno kretanje i puni doživljaj prirodnog ambijenta u kome se nalaze. Na pojedinim zonama zbog velike visinske denivelacije planirana su stepenice po terenu izvedene u priklesanim blokovima – gazištima od autohtonog kamena, položenim u šljunčanu podlogu na terenu.

Pješačke staze su širine 120 cm, trasirane su sa što manje uticaja na postojeću topografiju i zašljunčene šljunkom koji je hodna površina. Na pojedinim zonama zbog sigurnosnih

razloga staze su ograđene sa pocinčanim stubićima pobodenim u tlo na međusobnoj udaljenosti od 120 cm, povezane pocinčanom sajlom presjeka 10 mm. Ukupna dužina pješačkih staza iznosi oko 780m (uključujući dio stepeništa), dok je montažno demontažno stepenište približne dužine 40m.

Uvidom u idejno rješenje je važno napomenuti da predmetni montažni - demontažni objekat - wie flyer postaviti uz minimaine intervencije na zatečenom terenu. Nakon montaže, kultivisati zelenilom prostor oko stubova koji čine osnovnu konstrukciju. Neophodno je sačuvati postojeću vegetaciju koja direktno ne ugrožava funkcionisanje staze. Ulazno-izlaznu stanicu oblikom i materijalizacijom prilagoditi ambijentu, kao i objektima žičare u čijoj je neposrednoj blizini. Pristupnu stazu do objekta planirati kao utabanu ili od montaznih blokova, montažne cjeline konstrukcije ili sl. Nije moguće betoniranje, bočne podzide rješavati kao zidane kamene podzide sa uvučenim spojnicama, sa gabion blokovima, panelima, ili na bilo koji neinvazivan način koji ne bi ostavio trajne posledice u prostoru. Materijalizaciju vidikovaca predvidjeti u prirodnim materijalima, u tonovima koji se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja. Ne koristiti reflektujuće staklo. Zaština ograda može biti staklena ili metalna. Voditi računa o vizuelnoj usaglašenosti sa postojećim ambijentom i privremenim objektima u okruženju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da je idejno rješenje montažno – demontažnog privremenog objekta - Wie flyer sa tri vidikovca i pješačkom stazom na lokaciji 21, na djelovima kat.parcela br.5192/1, 5192/2, 5193/2, 5179/2, 5186/1, 5179/3, 5185, 5187, 5193/1, 5188, 5189, 5190, 5191, 5197, 5198, 5196, 5195 sve KO Njeguši, Prijestonica Cetinje, projektovano od strane "Studio Grad" Doo Podgorica, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, izdatih na osnovu smjernica iz Izmjena i dopuna Programa privremenog karaktera za područje NP Lovćen, za period 2025-2029.godine, te je zahtjev riješio kao u dispozitivu.

Napomena: Nakon izrade dokumentacije potrebno je JPNPCG dostaviti projektnu dokumentaciju (na USB flash drive), original ili ovjerenu kopiju Saglasnosti državnog arhitekta za objekte za koje je potrebno dobiti predmetnu saglasnost. Privremeni objekat investitor može da postavi, odnosno gradi na osnovu prijave i dokumentacije propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.08.11
08:59:44 +02'00'