



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: 09-332/23-6796/7  
Podgorica, 11.03.2024. godine

„VHM DEVELOPMENT“ D.O.O.

Grebice bb  
NIKŠIĆ

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

Obradila,

Načelnik Direkcije

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINISA, dipl.inž.arh.





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: 09-332/23-6796/7  
Podgorica, 11.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 st. 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. i člana 237. 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. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „VHM DEVELOPMENT“ D.O.O. Nikšić na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana, 16.11.2023. godine u 11:00:34 +01'00', za izgradnju objekta mještovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 KO Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ za zone I, J, G, H, E, F, C i kat parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 47/18), Opština Žabljak, donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „VHM DEVELOPMENT“ D.O.O. Nikšić na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana, 16.11.2023. godine u 11:00:34 +01'00', za izgradnju objekta mještovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 KO Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ za zone I, J, G, H, E, F, C i kat parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 47/18), Opština Žabljak, ukupne bruto površine građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4.442,52m<sup>2</sup> od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža - 3.083,23 m<sup>2</sup> (Planom zadato 3.245,40 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 1.79 (Planom zadato 1.8); površina prizemlja 972,67 m<sup>2</sup> (Planom zadato: 1.081,80m<sup>2</sup> površine prizemlja); indeks zauzetosti 0.54 (Planom zadato 0.60); spratnosti objekta: Po+P+2+Pk (Planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama 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 broj 09-332/23-6796/1 od 04.09.2023. godine, ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, obratilo se „VHM DEVELOPMENT“ D.O.O. Nikšić zahtjevom za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana, 16.11.2023. godine u 11:00:34 +01'00', za izgradnju objekta mještovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain



Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 KO Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 47/18), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4.442,52m<sup>2</sup> od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža - 3.083,23 m<sup>2</sup> (Planom zadato 3.245,40 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 1.79 (Planom zadato 1.8); površina prizemlja 972,67 m<sup>2</sup> (Planom zadato: 1.081,80m<sup>2</sup> površine prizemlja); indeks zauzetosti 0.54 (Planom zadato 0.60); spratnosti objekta: Po+P+2+Pk (Planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Izjavu licencirane geodetske organizacije "33 Plus" D.O.O.Žabljak, br. 259 od 24.08.2023. godine u kojoj je utvrđeno da preklapanjem granica urbanističkih parcela UP 230 B i 230 C sa katastarskim parcelama br. 2718/14 K.O. Žabljak I, zaključeno da katastarska parcela 2718/14 odgovara urbanistička parcela UP 230 B a urbanističkoj parceli UP 230 C odgovara katastarska parcela 2718/15 K.O.Žabljak I. Utvrđeno je da se urbanističke parcele: UP 230 B i UP 230 C, naslanjaju na kat. parceli br. 2718/1 K.O.Žabljak I, koja u prirodi predstavlja put i koja je detaljnom razradom projektovana kao ulica; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „A12 projekt" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana, 16.11.2023. godine u 11:00:34 +01'00', za izgradnju objekta mješovitne namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 KO Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 47/18), Opština Žabljak, sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Ugovor o uspostavljanju službenosti prolaza, Notarska oznaka UZZ br. 694/33 22.12.2023. godine, zaključen između imenovanog privrednog društva i Baranin Mitra iz Žabljaka u kojem je data saglasnost Baranin Mitra da " VHM Development " D.O.O.Nikšić kao vlasnik katastarskih parcela, br.2718/14 i 2718/15 K.O.Žabljak I ima parvo da poslužno dobro - kat.parcele, br. 2718/10 i 2718/24, upisane u Listu nepokretnosti 637 K.O.Žabljak I, koristi kao prilazni put i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrio je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa je odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih 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, 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: 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 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, 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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dalo Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana, 16.11.2023. godine u 11:00:34 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 K.O. Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev dijelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 47/18), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4.442,52m<sup>2</sup> od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža - 3.083,23 m<sup>2</sup> (Planom zadato 3.245,40 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 1.79 (Planom zadato 1.8); površina prizemlja 972,67 m<sup>2</sup> (Planom zadato: 1.081,80m<sup>2</sup>. površine prizemlja); indeks zauzetosti 0.54 (Planom zadato 0.60); spratnosti objekta: Po+P+2+Pk (Planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) usklađeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Naime, uvidom u Plan - Poglavlje 7.7. *Pravila gradjenja za objekte mješovite namjene* tekstualnog dijela planskog dokumenta, propisano je da je minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne urbanističke parcele 1,5m, te da udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne parcele, može biti i manja uz saglasnost susjeda.

**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. Onakvi 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 sa planiranim objektom depandansa na susjednoj parceli u cjelini predstavlja jedan objekat koji inspiraciju crpi iz tipa Žabljačke kuće. 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 i krov 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. Ulaz u objekat se nalazi između dvije parcele, odnosno na čoškovima pojedinačnih objekata. Ulazni hol se sastoji od recepcije i prostora za odmorište korisnika hotela. Objekat posjeduje 35 soba, 7 apartmana i 2 studio apartmana.

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

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana, 16.11.2023. godine u 11:00:34 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 KO Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 47/18), Opština Žabljak, sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara.

Takođe je dostavljena Izjava licencirane geodetske organizacije "33 Plus" D.O.O. Žabljak, br. 259 od 24.08.2023. godine u kojoj je utvrđeno da se preklapanjem granica urbanističkih parcela UP 230 B i 230 C sa katastarskim parcelama br. 2718/14 K.O. Žabljak I da katastarska parcela 2718/14 odgovara urbanističkoj parceli UP 230 B a urbanističkoj parceli UP 230 C odgovara katastarska parcela 2718/15 K.O.Žabljak I. Utvrđeno je da se



urbanističke parcele: UP 230 B i UP 230 C, naslanjaju na kat. parcel br. 2718/1 K.O. Žabljak I, koja u prirodi predstavlja put i koja je detaljnom razradom projektovana kao ulica.

Uvidom u List nepokretnosti 3030 – prepis, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za „VHM Development „ D.O.O.Žabljak na katastarskoj parceli br. 2718/14 K.O.Žabljak I sa ustanovljenošću službenosti prolaza na kat. parcelama br. 2718/10 i br. 2718/24 sve K.O.Žabljak I, utvrđena kao zabilježba – teret u Koloni o teretima i ograničenjima ovog Lista nepokretnosti, shodno Ugovoru o uspostavljanju službenosti prolaza, Notarska oznaka, UZZ br. 694/33 22.12.2023. godine, zaključen između imenovanog privrednog društva i Baranin Mitra iz Žabljaka u kojem je data saglasnost Baranin Mitra da „VHM Development “ D.O.O.Nikšić kao vlasnik katastarskih parcela, br.2718/14 i 2718/15 K.O.Žabljak I ima pravo da koristi poslužno dobro - kat.parcele, br. 2718/10 i 2718/24 K.O.Žabljak I , kao prilazni put, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 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 za davanje saglasnosti „VHM DEVELOPMENT“ D.O.O. Nikšić na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana, 16.11.2023. godine u 11:00:34 +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) – Hotel sa kondo modelom poslovanja Emerald Mountain Residence na urbanističkoj parceli UP230b koju čini katastarska parcela broj 2718/14 K.O. Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Žabljak” za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3593/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I (“Službeni list CG – opštinski propisi”, br. 47/18), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 4.442,52m<sup>2</sup> od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža - 3.083,23 m<sup>2</sup> (Planom zadato 3.245,40 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 1.79 (Planom zadato 1.8); površina prizemlja 972,67 m<sup>2</sup> (Planom zadato: 1.081,80m<sup>2</sup>; površine prizemlja); indeks zauzetosti 0.54 (Planom zadato 0.60); spratnosti objekta: Po+P+2+Pk (Planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevničkoj 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.

Rješenje obradila:

Načelnik Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

*Pavićević Nataša*

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Siniša Minić, dipl.inž.arh.

