



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i  
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 322  
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-1485/7  
Podgorica, 22.09.2021.godine

„ WILD BEAUTY RESORT „ D.O.O.

PODGORICA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradili:  
Pavićević Nataša, dipl.pravnik  
Siniša Minić, dipl.inž.arhitekta

V.D.GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:  
-Naslovu;  
-a/a.

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA  
I URBANIZMA  
**DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**  
Broj: 09-1485/7  
Podgorica, 22.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. tač.1. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2.ovog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ WILD BEAUTY RESORT“ D.O.O. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju objekta - kuće za iznajmljivanje, izrađeno od strane „ARTEK“ D.O.O. Podgorica, za izgradnju bungalova, na katastarskoj parceli, br. 1796, K.O. Goransko u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Plužine („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi, br. 11/18), donosi

## **R J E Š E N J E**

DAJE SE „ WILD BEAUTY RESORT“ D.O.O. iz Podgorice, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - kuće za iznajmljivanje, izrađeno od strane „ARTEK“ D.O.O. Podgorica, na katastarskoj parceli, br. 1796, K.O. Goransko u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Plužine. („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi, br. 11/18) koje je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,03, (planom propisan 0,25), indeks izgrađenosti 0,04 (planom propisan 0,4), spratnost: P+Pk (planom predviđena P+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## **o b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj: 09-1485/1 od 06.09.2021. godine, „WILD BEAUTY RESORT“ D.O.O. iz Podgorice, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju objekta - kuće za iznajmljivanje, izrađeno od strane „ARTEK“ D.O.O. Podgorica, na katastarskoj parceli, br. 1796, K.O. Goransko u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Plužine. („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi, br. 11/18).

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo sledeću dokumentaciju: Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi projektovanog od strane „ARTEK“ D.O.O. Podgorica; Urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na katastarskim parcelama, broj 1677, 1678 i 1679, K.O.Gornja Brezna, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Plužine, na području gdje nema planova sa detaljnom razradom; Izjavu glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa citiranim urbanističko-tehničkim uslovima i u skladu sa urbanističkim parametrima koji su dati u tabelarnom prikazu; Saglasnost Bojane Grubač, ovjerenu od notara, YOP –I: 16859-2021 u kojoj je data saglasnost imenovane da je saglasna da se uspostavi službenost prolaza preko katastarske parcele, br. 1648 K.O.Plužine, upisane u Listu

nepokretnosti 92 K.O.Gornja Brezna, kao poslužnog dobra u korist kat. parcele 1619 K.O.Pluzine, upisane u Listu npokretnosti 83 K.O.Gornja Brezna, kao povlasnog dobra, vlasništvo Jovane Delić, kao i bilo kog drugog vlasnika ove nepokretnosti bez ograničenja.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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.

Saglasnost iz stava 4. tač. 1, 2, 4 i 5 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona.

U predmetu davanja saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane „ARTEK“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju bungalova, investitora „ WILD BEAUTY RESORT DOO, na katastarskoj paceli, br. 1796, KO Goransko u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Pluzine. („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi, br. 11/18) , a uvidom u idejno rješenje, izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara i tehnički opis, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,03 (planom propisan 0,25), indeks izgrađenosti 0,4 (planom propisan 0,04), spratnosti P+Pk (planom predviđena P+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Prostorni urbanistički plan Opštine Pluzine, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrdio da su propisane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri:

Smjernice za izgradnju na područjima za koje se ne predviđa donošenje detaljnih urbanističkih planova, urbanističkih projekata i lokalnih studija lokacije:

Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata:

Spoljni izgled objekta, oblik krova, primijenjeni materijali, boje i drugi elementi definišu se idejnim arhitektonskim projektom. Spoljni izgled objekta koji predstavlja kulturnu vrijednost ili se nalazi u zoni zaštite, usklađuje se sa konzervatorskim uslovima.

Pravila urbanističke regulacije i parcelacije predstavljaju skup međusobno zavisnih pravila, uslova i elemenata za obrazovanje i uređenje građevinskih parcela, utvrđivanje regulacione i građevinske linije, međusobnog položaja, visine i spolnog izgleda objekta, kao i drugih elemenata neophodnih za sprovođenje Plana – izdavanje građevinske dozvole. Pravila urbanističke regulacije i parcelacije odnose se na sve namjene u okviru građevinskog, poljoprivrednog, šumskog i vodnog zemljišta. Prema specifičnom načinu korišćenja građevinskog, poljoprivrednog, šumskog i vodnog zemljišta, izdvojene su namjene: stanovanje: stanovanje u naseljima, stanovanje van naselja, zone vikend naselja; zone koncentrisanih privrednih i komercijalnih djelatnosti; saobraćaj i saobraćajne površine; objekti u funkciji turizma, infrastrukture.

Urbanistički pokazatelji: Urbanistički pokazatelji (indeks ili stepen izgrađenosti, indeks ili stepen iskorišćenosti i spratnost) definisani su kao maksimalne dozvoljene vrijednosti za nivo parcele za svaku namjenu i tipologiju gradnje. Građevinska parcela (planirana i postojeća) ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima. Svaka građevinska parcela mora imati direktan pristup na saobraćajnicu. Ukoliko nema direktan pristup, u izuzetnim slučajevima može imati kolski prilaz sa druge parcele (sukorisnički) koji je minimalne širine 2,50m ili 3,50m u zavisnosti od namjene objekta. Planom su definisane minimalne veličine parcela (minimalna površina parcele i minimalna širina parcele prema saobraćajnici) za svaku pojedinačnu namjenu, a prema tipologiji gradnje. Građevinske linije prema susjednim parcelama definišu koncept izgradnje, tj. Tipologiju objekata: slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu granicu građevinske parcele); u neprekinutom nizu (objekat na parceli dodiruje obje bočne granice građevinske parcele); i u prekinutom nizu ili jednostrano uzidani ("dvojni") (objekat na parceli dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele). Položaj objekta na parceli definiše se građevinskom linijom u donosu na: regulaciju saobraćajnice; bočne susjedne parcele; i unutrašnju susjednu parcelu. Sve građevinske linije u granicama parcele moraju biti postavljene tako da ne ometaju funkcionisanje objekta na parceli, infrastrukturnu mrežu, kao i funkcionisanje i statičku stabilnost postojećih objekata na susjednim parcelama.

Na jednoj građevinskoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog ili više objekata u zavisnosti od namjene i tipologije gradnje. Pravila za pozicioniranje objekata na parceli (minimalno rastojanje građevinske od regulacione linije, minimalna udaljenja od granica parcele, minimalna međusobna rastojanja objekata i dr.) planom su definisana za svaku pojedinačnu namjenu u skladu sa tipologijom gradnje. Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote šljemena. Dozvoljena visina objekata definisana je maksimalnom spratnošću za svaku namjenu, u skladu sa tipologijom gradnje.

Zone vikend naselja: "Vikend stanovanje" čine grupacije individualnih stambenih objekata lociranih u prirodnom okruženju koji se koriste povremeno (odmor, rekreacija, boravak vikendom van grada, itd.). Za "vikend stanovanje" definisani su maksimalni urbanistički

pokazatelji: maks. Indeks izgrađenosti (I) 0,4; maks. Stepen zauzetosti (S) 0,25; maks. Spratnost P+Pk. Prema tipologiji gradnje vikend kuće su slobodnostojeći objekti. Pravila parcelacije i položaj objekta na parcel: Vikend kuće se grade obično na usitnjenim parcelama ali je planom omogućena vikend gradnja na većim parcelama – manji dio parcele je namijenjen za izgradnju (okućnica) a veći dio parcele se koristi za poljoprivrednu proizvodnju za lične potrebe – voćnjaci, baste i sl. Pri pozicioniranju objekata na parceli (dijelu parcele – okućnici) primijenjuju se sva pravila pozicioniranja objekta kao za porodično stanovanje.

Uvidom u List nepokretnosti 260– prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Plužine, za kat. parcel, br. 1796, K.O. Goransko utvrđeno je pravo svojine Mićanović Željka u obimu prava 1/1. Uvidom u dostavljenu saglasnost, datu od strane Mićanović Željka, iz Podgorice, ovjerenu od notara, OV 7904/2021 od 20.09.2021.godine, utvrđeno je da „WILD BEAUTY RESORT „D.O.O., kojice zastupa izvršni direktor Kosta Mićanović, može, bez bilo kakvih ograničenja, vršiti pravo korišćenja katastarske parcele br. 1796 koje je na njegovo ime upisano u List epokretnosti, broj 260 K.O.Goransko, a posebno obavlati sve poslove u vezi sa gradnjom pet turističkih bungalova u skladu sa projektnom dokumentacijom i Prostornim urbanističkim planom Plužine, čime je utvrđena legitimacija investitora u smislu člana 91. stav 1. i st. 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 ovim Zakonom, koja sadrži, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta. ..

Dostavljena je i izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa citiranim urbanističko-tehničkim uslovima i u skladu sa urbanističkim parametrima koji su dati u tabelarnom prikazu.

Kod izloženog pravnog i potpuno utvrđenog činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo nalazi, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, da su se stekli uslovi za primjenu člana 87. stav 4 tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i „WILD BEAUTY RESORT D.O.O. iz Podgorice izda saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - kuće za iznajmljivanje, izrađeno od strane „ARTEK“ D.O.O. Podgorica, na katastarskoj parceli, br. 1796, K.O. Goransko u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Plužine. („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi, br. 11/18) koje je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,03, (planom propisan 0,25), indeks izgrađenosti 0,04 (planom propisan 0,4), spratnost: P+Pk (planom predviđena P+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, riješeno 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.

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

**V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**  
**Mirko Žižić, dipl.inž.arh.**