



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: 09-1558/2  
Podgorica, 21.09.2021.godine

„CICMIL „ D.O.O.

PLUŽINE

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

Obradili:  
Pavićević Nataša, dipl.pravniki  
Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture

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: 09-1558/2  
Podgorica, 21.09.2021. 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 „CICMIL“ „D.O.O.Pluzine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane „Angelini“ D.O.O. Podgorica, za izgradnju turističkog objekta i otvorenog bazena u okviru planiranog odnosno postojećeg turističkog kompleksa T3 – fazna izgradnja, na dijelu urbanističke parcele broj UP2, Zona D, na katastarskoj parceli, broj: 34/1 i na dijelu katastarske parcele br. 34/7 K.O. Pluzine, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, Opštine Pluzine. („Sl.list CG“, opštinski propisi, br. 78/21), donosi

## R J E Š E N J E

DAJE SE „CICMIL“ „D.O.O.Pluzine, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane „Angelini“ D.O.O. Podgorica za izgradnju turističkog objekta i otvorenog bazena u okviru planiranog odnosno postojećeg turističkog kompleksa T3 – fazna izgradnja, na dijelu urbanističke parcele broj UP2, Zona D, na katastarskoj parceli, broj: 34/1 i na dijelu katastarske parcele br. 34/7 K.O. Pluzine, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, Opštine Pluzine („Sl.list CG“, opštinski propisi, br. 78/21) i isto je izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,41, indeks izgrađenosti 0,41, spratnosti :P+1 i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-1558/1 od 20.09.2021. godine, „CICMIL“ „D.O.O.Pluzine, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane „Angelini“ D.O.O. Podgorica za izgradnju turističkog objekta i otvorenog bazena u okviru planiranog odnosno postojećeg turističkog kompleksa T3 – fazna izgradnja, na dijelu urbanističke parcele broj UP2, Zona D, na katastarskoj parceli, broj: 34/1 i na dijelu katastarske parcele br. 34/7 K.O. Pluzine, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, Opštine Pluzine.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo sledeću dokumentaciju: Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi projektovanog od strane „Angelini“ D.O.O. Podgorica; Urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na urbanističkoj parceli, br. UP2, u Zoni D, koja je formirana od katastarskih parcela, br. 34/1 i dijela kat. parcela br. 34/4, 34/7 i 34/8 sve K.O.Pluzine u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, broj: 019-332/21-05-UPI-287/1 od 02.09.2021.godine, izdati od strane Opštine Pluzine- Sekretarijat za opštu upravu i

društvene djelatnosti; Izjavu projektanta, „ Angelini „ D.O.O.Podgorica sa analizom urbanističkih parametara u kojem je dat tabelarni njihov prikaz uz izjavu usklađenosti sa citiranim urbanističko-tehničkim uslovima i obezbijeđenim saobraćajnim pristupom u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima i obezbijeđenim brojem parking mjesta; List nepokretnosti 179-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Plužine, br. 117-919-757/2021 od 17.09.2021.godine za kat. parcele, br. 34/1 i 34/7 sve K.O.Plužine.

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 „Angelini“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju turističkog objekta i otvorenog bazena u okviru planiranog odnosno postojećeg turističkog kompleksa T3 – fazna izgradnja, investitora „CICMIL“ D.O.O. Plužine, na katastarskoj parceli broj 34/1 i na dijelu katastarske parcele br. 34/7 K.O. Plužine, na dijelu urbanističke parcele broj UP2, Zone D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, Opštine Plužine. („Sl.list CG“, opštinski propisi, br. 78/21) , 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: indeksa zauzetosti 0,41, indeksa izgrađenosti 0,41, spratnosti P+1 i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „Centar“, Opštine Plužine, propisane su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri:

Namjena prostora na urbanističkoj parceli UP 2 u zoni D je „Turistički kamp“ T3. Na datoj lokaciji su u skladu sa PUP –om Plužine izdati UTU – i i realizovani turistički objekti

za smještaj turista u bungalovima i paviljonima. Na površinama ove namjene planira se zadržavanje postojećih objekata i stvaraju uslovi za dogradnju i rekonstrukciju. U dijelu teksta analitički podaci za parcele na kojima se planira dogradnja postojećeg objekta definiše se nova BRGP, zauzetost i spratnost koju je moguće ostvariti na predmetnim parcelama. Podaci o postojećem stanju (ostvarena BRGP) su aproksimativni dobijeni množenjem površine gabarita datih na geodetskoj podlozi sa spratnošću evidentiranom na terenu. Minimalna kategorizacija turističkih objekata je 3\*. Na grafičkim priložima Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije, definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2), dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad visine prizemlja. Na grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije su definisane GL1 i GL2. Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona je uvijek udaljena 1,0 m od granice urbanističke parcele. Na grafičkim priložima Plan parcelacije i plan regulacije definisane su zone za gradnju za urbanističke parcele na kojima je dozvoljena izgradnja novih objekata ili dogradnja postojećih objekata.

Uvidom u List nepokretnosti 179 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica List nepokretnosti 179-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Plužine, br. 117-919-757/2021 od 17.09.2021.godine za kat. parcele, br. 34/1 i 34/7 sve K.O.Plužine, utvrđeno je pravo svojine „Cicmil“, D.O.O.Plužine u obimu prava 1/1, čime nije 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. Sa navedenog ne stoje ni navodi zainteresovanog lica da je sporno pitanje legitimacije investitora.

Dostavljena je i izjava projektanta „ Angelini“, D.O.O.Podgorica sa analizom urbanističkih parametara u kojem je dat tabelarni njihov prikaz uz izjavu usklađenosti sa citiranim urbanističko-tehničkim uslovima i obezbijeđenim saobraćajnim pristupom u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima i obezbijeđenim brojem parking mjesta, čime su ispunjeni uslovi iz člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je utvrđeno da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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 „ CICMIL“ „ D.O.O.Plužine, izda saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane „Angelini“ D.O.O. Podgorica za izgradnju turističkog objekta i otvorenog bazena u okviru planiranog odnosno postojećeg turističkog kompleksa T3 – fazna izgradnja, na dijelu urbanističke parcele broj UP2, Zona D, na katastarskoj parceli,

broj: 34/1 i na dijelu katastarske parcele br. 34/7 K.O. Plužine, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, Opštine Plužine („Sl.list CG“, opštinski propisi, br. 78/21) i isto je izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,41, indeks izgrađenosti 0,41, spratnosti :P+1 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.

