



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-332/22-4245/2  
Podgorica, 13.06.2022. godine

**ŠARKINOVIĆ JASMIN**

**PLAV**  
Brezojevice

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**MIRKO ŽIŽIĆ**



Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-332/22-4245/2  
Podgorica, 13.06.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („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“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Šarkinović Jasmina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotela 4\* sa depadansom na lokaciji: na dijelu urbanističke parcele br.UP 1, UP 91, UP 102, dijelu UP 2, dijelu UP3, koje čine katastarske parcele broj 1077/2, 1076/1, 1073/3, 1073/1 i 1072/1 KO Brezojevice I, Opština Plav u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Plavsko jezero- I faza“, („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 004/09), donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** Šarkinović Jasminu, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotela 4\* sa depadansom na lokaciji na dijelu urbanističke parcele br.UP 1, UP 91, UP 102, dijelu UP 2, dijelu UP3, koje čine katastarske parcele broj 1077/2, 1076/1, 1073/3, 1073/1 i 1072/1 KO Brezojevice I, Opština Plav u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Plavsko jezero- I faza“, („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 004/09) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=8.974,70 m<sup>2</sup> (planom dato nadzemno 6.825,20 m<sup>2</sup> – ostvareno 6.682,20 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,28 (planom dato 0,30), indeks izgrađenosti 0,87 (planom dato 0,90), spratnost objekata Po+P+2+Pk i Po+P+1 (planom dato Po+P+2, Po+P+2+Pk i P) i ispoštovan odnos prema građevinskim linijama i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-4245/1 od 03.06.2022.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se Šarkinović Jasmin iz Plava, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotela 4\* sa depadansom na lokaciji na dijelu urbanističke parcele br.UP 1, UP 91, UP 102, dijelu UP 2, dijelu UP3, koje čine katastarske parcele broj 1077/2, 1076/1, 1073/3, 1073/1 i 1072/1 KO Brezojevice I, Opština Plav u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Plavsko jezero - I faza“, („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 004/09) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=8.974,70 m<sup>2</sup> (planom dato nadzemno 6.825,20 m<sup>2</sup> – ostvareno 6.682,20

m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,28 (planom dato 0,30), indeks izgrađenosti 0,87 (planom dato 0,90), spratnost objekata Po+P+2+Pk i Po+P+1 (planom dato Po+P+2, Po+P+2+Pk i P) i ispoštovan odnos prema građevinskim linijama i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 35-35 od 10.05.2021. godine izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora i imovinu Opštine Plav; Urbanističko - tehničke uslove broj: 35-108 od 21.06.2021. godine izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora i imovinu Opštine Plav; Urbanističko - tehničke uslove broj: 35-57 od 14.04.2022.godine izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora i imovinu Opštine Plav; Urbanističko - tehničke uslove broj: 35-65 od 20.04.2022.godine izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora i imovinu Opštine Plav; List nepokretnosti br. 771 KO Brezojevice I – prepis br. 112-919-1348/2022 od 31.05.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plav, za katastarske parcele broj 1076/1 i 1077/2 KO Brezojevice I, List nepokretnosti br.208 KO Brezojevice I – prepis od 06.06.2022.godine za katastarske parcele broj 1073/3, 1073/1 i 1072/1 KO Brezojevice I; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Plavsko jezero – I faza“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 004/19), opština Plav, na dijelu UP1, na UP91, UP102, dijelu UP2 i dijelu UP3. na kat. parcelama br. 1077/2, 1076/1, 1073/3,



1073/1 i 1072/1 K.O. Brezjojevica I, planirana je namjena turizam – T1 (hoteli), T2 (turistička naselja) i T3 (organizovani kampovi).

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=6.825,20 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,90, spratnost objekata Po+P+2 za UP91, UP102 i UP2a, Po+P+2+Pk za UP1a i P za UP3a.

### **Objekti za turizam - Hoteli – T1** - Urbanističke parcele: UP2, UP102 i UP91

U okviru opredijeljene parcele moguće je organizovati hotel sa pratećim sadržajima i objektima u vidu jedinstvenog hotelskog kompleksa. Sadržaje u hotelskom kompleksu obezbijediti u skladu sa uslovima za funkcionisanje hotela u skladu sa njegovom kategorijom, a prema Pravilniku o vrstama, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG”, br. 63/11, 47/12 i 8/15)

Vrste, tip i glavne tehnološke cjeline objekta:

- Slobodnostojeći objekti. Ukoliko je na parceli više objekata, organizovati ih u kompleks. Minimalna udaljenost objekata od granice parcele je 5m.
- Maksimalna spratnost P+2
- Maksimalni Indeks zauzetosti do 0.3
- Maksimalni Indeks izgrađenosti do 0.9

Za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za smeštajne etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

Kapaciteti hotela zavise od njegove BRGP i dati su u tabelarnim prikazima za svaku urbanističku parcelu pojedinačno.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju predviđeno je kroz ambijentalnu izgradnju u oblikovanju objekata i primjeni materijala težiti likovnom saglasju i kontinuitetu sa starom gradnjom i obaveznu upotrebu prirodnih materijala. Kontinuitet ostvariti korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka. Moguće je uvođenje savremenih materijala i oblikovnih elemenata sa osloncem na tradicionalnu gradnju.

Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan material koji je u saglasju sa cjelokupnom materijalizacijom i oblikovanjem. Potreban broj parking mesta obezbediti na parkinzima na parceli ili u garažama koje se moraju organizovati u okviru objekata u podrumskim ili suterenskim etažama. Svim parcelama u okviru ove namene je obezbeđen pristup sa javne saobraćajnice.

## **Objekti za turizam - Turistička naselja – T2 - Urbanistička parcela UP 1**

Turističko naselje organizovati u okviru kompleksa tako da se pored osnovnog objekta (motela) grade i objekti vila ili depadansa. Objekte organizovati kao slobodnostojeće na parceli. Udio smeštajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili „vile“ je najviše 50%.

Vrste, tip i glavne tehnološke cjeline objekta:

- Slobodnostojeći objekti u okviru kompleksa.
- Maksimalna spratnost
- osnovnog objekta P+2+Pk
- ostalih objekata P+Pk
- Maksimalni Indeks zauzetosti do 0.3
- Maksimalni Indeks izgrađenosti do 0.9

Za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za smeštajne etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju predviđeno je kroz ambijentalnu izgradnju u oblikovanju objekata i primjeni materijala težiti likovnom saglasju i kontinuitetu sa starom gradnjom i obaveznu upotrebu prirodnih materijala. Kontinuitet ostvariti korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka. Moguće je uvođenje savremenih materijala i oblikovnih elemenata sa osloncem na tradicionalnu gradnju.

Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan material koji je u saglasju sa cjelokupnom materijalizacijom i oblikovanjem.

**Objekti za turizam – organizovani kampovi – T3 - Urbanistička parcela UP 3**  
Najveću površinu na parceli zauzimaju slobodne površine i površine za postavljanje kamp opreme.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje izgradnje hotela 4\* sa depadansom, projektovano od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=8.974,70 m<sup>2</sup> (planom dato nadzemno 6.825,20 m<sup>2</sup> – ostvareno 6.682,20 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,28 (planom dato 0,30), indeks izgrađenosti 0,87 (planom dato



0,90), spratnost objekata Po+P+2+Pk i Po+P+1 (planom dato Po+P+2, Po+P+2+Pk i P) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama, kao i Elaborat o parcelaciji po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plav.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotela 4\* sa depadansom, projektovano od strane „MONCORE“ DOO Podgorica, na lokaciji na dijelu urbanističke parcele br. UP 1, UP 91, UP 102, dijelu UP 2, dijelu UP3, koje čine katastarske parcele broj 1077/2, 1076/1, 1073/3, 1073/1 i 1072/1 KO Brezojevice I, Opština Plav u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Plavsko jezero - I faza“, („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 004/09) izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=8.974,70 m<sup>2</sup> (planom dato nadzemno 6.825,20 m<sup>2</sup> – ostvareno 6.682,20 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,28 (planom dato 0,30), indeks izgrađenosti 0,87 (planom dato 0,90), spratnost objekata Po+P+2+Pk i Po+P+1 (planom dato Po+P+2, Po+P+2+Pk i P), ispoštovan odnos prema građevinskim linijama i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama, kao i Elaborat o parcelaciji po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plav.

Uvidom u List nepokretnosti br.208 KO Brezojevice I – prepis od 06.06.2022.godine utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1073/3, 1073/1 i 1072/1 KO Brezojevice I, u svojini Šarkinović Jasmina u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 771 KO Brezojevice I – prepis br. 112-919-1348/2022 od 31.05.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plav, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1076/1 i 1077/2 KO Brezojevice I, Opština Plav, u svojini Šarkinović Jasmina u obimu prava 1/1.

Uvidom u Izjavu projektanta utvrđeno je da je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu sa postojeće saobraćajnice kat.parcele br.1257 KO Brezojevice I (po kat.evidenciji način korišćenja je magistralni put) u svojini Crne Gore, dok je subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Šarkinović Jasminu, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „MONCORE“ DOO Podgorica, za izgradnju Hotela 4\* sa depadansom na lokaciji na dijelu urbanističke parcele br.UP 1, UP 91, UP 102, dijelu UP 2, dijelu UP3, koje čine katastarske parcele broj 1077/2, 1076/1, 1073/3, 1073/1 i 1072/1 KO Brezojevice I, Opština Plav u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Plavsko jezero- I faza“, („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 004/09) u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj 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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



**MIRKO ŽIŽIĆ**