



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 ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA ARHITEKTURE
Broj: 09-332/23-7280/8
Podgorica, 21.02.2024. godine

* HOTEL MINKA – PLAVSKO JEZERO * D.O.O.

PLAV

Ul. Čaršijska bb

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

Načelnik Direkcije,
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Nataša Pavićević



Dostavljeno:

-Naslovu;

- a/a.

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA ARHITEKTURE
U OBLASTI ARHITEKTURE
Br.09-332/23-7280/8
Podgorica, 21.02.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, rješavajući po zahtjevu "HOTEL MINKA – PLAVSKO JEZERO" D.O.O.Plav, za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta Hotela 4 zvjezdice, BRGP korisnih etaža 11.265,67 m² – fazna izgradnja, projektovanog od strane "KOV - ATELJE" D.O.O. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.12.2023.godine u 10:52:05, +02'00', na katastarskoj parceli broj 395/1 K.O. Plav, na dijelu urbanističke parcele br. UP77, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "PLAVSKO JEZERO – I faza", Opština Plav („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi broj:04/19), na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore "br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

Daje se saglasnost "HOTEL MINKA – PLAVSKO JEZERO" D.O.O.Plav, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta Hotela 4 zvjezdice, BRGP korisnih etaža 11.265,67 m² – fazna izgradnja, projektovanog od strane "KOV - ATELJE" D.O.O. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.12.2023. godine u 10:52:05 +02'00', na katastarskoj parceli broj 395/1 K.O. Plav, na dijelu urbanističke parcele br. UP77, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "PLAVSKO JEZERO – I faza", Opština Plav („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi broj:04/19),u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,26 (Planom propisan; 0,30), indeks izgrađenosti 0,87,(Planom propisan: 1,20), spratnosti objekata: Po+Su+Pr+2+Pk (Planom propisana max P+3), ostvarenim odnosom prema građvinskoj liniji i saobraćajnim priključkom lokaciji.

Obrazloženje

Aktom, br. 09-332/23-7280/1 od 21.09.2023. godine, "HOTEL MINKA – PLAVSKO JEZERO" D.O.O.Plav, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, zahtjevom za izdavanjem saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta, Hotela 4 zvjezdice, BRGP korisnih etaža 11.265,67 m² – fazna izgradnja, projektovanog od strane "KOV - ATELJE" D.O.O. Nikšić, i ovjereno elektronskim potpisom dana 22.12.2023. godine u 10:52:05, +02'00', na katastarskoj parceli broj 395/1 K.O. Plav, na dijelu urbanističke parcele br. UP77, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "PLAVSKO

JEZERO – I faza", Opština Plav („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi broj:04/19), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata I osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,26 (planom propisan 0,30), indeksa izgrađenosti 0,87 (planom propisan 1,20), spratnosti objekata Po+Su+Pr+2+Pk (planom propisana max P+3), odnosom prema građvinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom lokaciji.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeću dokumentaciju: Izjave privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "KOV - ATELJE" D.O.O. Nikšić od 11.09.2023. godine i 11.10.2023. godine sa Projektnim zadatkom u kojoj je utvrđeno da je predmetni projekat, čiji je infrastrukturni priključak sa ulice Nove 1 i ulice Jezerske u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim propisima, smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkim uslovima za oblikovanje i materijalizaciju, kao u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima; Izjavu licencirane geodetske organizacije " GEO FRIENDS " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da se na osnovu uvida u zvanične katastarske planove i katastarski iverat, izdate urbanističko-tehničke uslove, br. 08-8514/8 od 30.12.2022. godine, kao i u projektu dokumentaciju, rekonstrukcija postojećeg hotela planira na dijelu urbanističke parcele UP 77, koju čine katastarska parcela, br. 395/1 K.O.Plav, koja je prema Listu nepokretnosti 1822, upisana na ime D.O.O." Hotel Minka – Plavsko jezero u svojini 1/1. Pristup predmetnom objektu je obezbijeđen sa javne ulice na kat. parceli, br. 2096/1 K.O.Plav, koja je upisana u List nepokretnosti 194 kao svojina Opštine Plav u obimu 1/1; List nepokretnosti 1822-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Plav, br. 112-919-4236/2023 u kojem je za katastarsku parcel br. 395/1 K.O.Plav utvrđeno pravo svojine D.O.O." Hotel Minka – Plavsko jezero" Plav; Urbaniističko-tehničke uslove, br. 08-8514/8 od 30.12.2022. godine, izdati od strane ovog ministarstva, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme- Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta, hotela na urbanističkoj parceli, UP 77 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Plavsko jezero – I faza " ("Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 4/19), Opština Plav i Idejno rješenje za rekonstrukciju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmatrajući predmetni zahtjev sa dostavljenom tehničkom dokumentacijom, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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 građvinskoj 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, propisano je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta postojećeg objekta Hotela 4 zvjezdice, BRGP korisnih etaža 11.265,67 m² – faza izgradnja, projektovanog od strane "KOV - ATELJE" D.O.O. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.12.2023. u 10:52:05, +02'00', na katastarskoj parceli broj 395/1 K.O. Plav, na dijelu urbanističke parcele br. UP77, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "PLAVSKO JEZERO – I faza", Opština Plav „Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj:04/19), da je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,26 (Planom propisan: 0,30), indeks izgrađenosti 0,87 (Planom propisan: 1,20), spratnosti objekata: Po+Su+Pr+2+Pk (Planom propisana max P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i saobraćajnim priključkom lokaciji.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan "PLAVSKO JEZERO – I faza", propisano je sledeće:

Koncept organizacije prostora:

Prostorna organizacija je zasnovana na uspostavljanju oblikovnog reda u okviru delom izgrađenog prostora uz usaglašavanje sa novim opštim uslovima i namenama prostora definisanim PUP-om opštine Plav.

Površine za turizam su opredeljene u funkciji hotelskog kompleksa i manjih hotele različitih tipova, turističkih naselja, motela, omladinskih hostela i organizovanog kampa. Obuhvataju prostor koji je prema GUR-u predviđen za razvoj turizma.

Kompleksi i objekti za smeštaj turista planirani su kao: Hoteli (T1) – na prostoru postojećeg hotelskog kompleksa (UP77), u njegovom neposrednom kontaktu (UP 76, UP 72 i UP73) kao i na delu uz Ulicu Žioci i Ulicu Novu 1 (UP65, UP68, UP70, UP 73, UP 81 i UP80) i uz Regionalni put Gusinje – Plav (R-9) u severozapadnom delu obuhvata (UP91, UP2, UP4, UP5 i UP 102).

Površine za turizam – hoteli T1

Uz namenu sporta i rekreacije čine jednu od dve pretežne namene u okviru predmetnog plana. Planom su predviđeni na prostoru postojećeg hotelskog kompleksa (UP77), u

njegovom neposrednom kontaktu (UP 76, UP 72 i UP73) kao i na delu uz Ulicu Žioci i Ulicu Novu 1 (UP65, UP68, UP70, UP 73, UP 81 i UP80) i uz Regionalni put Gusinje – Plav (R-9) u severozapadnom delu obuhvata (UP91, UP2, UP4, UP5 i UP 102). Planom je formirana urbanistička parcela UP77 koja obuhvata širi prostor oko postojećeg hotelskog kompleksa, kako bi se ostavila mogućnost njegovog proširenja, organizacije sportsko rekreativnih sadržaja u okviru kompleksa i obezbedila neposredna veza sa jezerom. U okviru preostalih urbanističkih parcela ove namene mogu se graditi različiti tipovi hotela, u zavisnosti od lokacije, u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG”, br. 63/11, 47/12 i 8/15). Izgradnjom objekata u okviru ove namene ne smeju se zaklanjati vizure prema i od jezera, odnosno stvarati kontinualni građevinski niz, već se moraju formirati široki prodori prema jezeru i reci.

Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata:

Regulacija i nivelacija: Regulacija i nivelacija objekata su određene u odnosu na planiranu saobraćajnu mrežu u odnosu na koju su definisane građevinske linije ili zone gradnje. Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnice koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren. Kota poda prizemlja je u funkcijim organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža). Dimenzije objekata određuje se prema stepenu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima. Tako da će i dimenzije objekata biti različite. Kod novih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode i predstavlja liniju do koje se može graditi. Građevinska linija na zemlji (GL1) prikazana je na grafičkim prilogima „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije”, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije” i „Smernice za sprovođenje plana” dok građevinska linija ispod zemlje (GL0) nije definisana grafički, a moguće je postaviti na 1m od granice susedne parcele i javne površine stim da površina podzemne etaže ne zauzima više od 80% parcele. Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Tabelarnim prikazom plana dati su osnovni urbanistički parametri za predmetnu urbanističku parcelu br. UP 77, i to: indeks zauzetosti 0,30, indeksa izgrađenosti 1,20, spratnost objekata max P+3.

Oblikovanje prostora i materijalizacija: Pri izgradnji objekata i formiranju predmetnog prostora, naročitu pažnju treba posvetiti zaštiti zemljišta, životne sredine, ambijentalnih i pejzažnih vrednosti. Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, u skladu sa planom definisanim uslovima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni

objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike prostora. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Obavezni su kosi krovovi sa prekrivkama, formama i nagibima primerenim tradicionalnom lokalnom arhitektonskom izrazu. Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susednim objektima i opštoj slici predmetnog prostora. Kod novih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta u skladu sa uslovima plana. Objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a koji se prema planom predviđenim uslovima mogu zadržati na predmetnom prostoru, a kod kojih izgrađenost parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati, a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata kroz posebne programe i uslove opštine.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da ima Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "KOV - ATELJE" D.O.O. Nikšić od 11.09.2023. godine i 11.10.2023. godine sa Projektnim zadatkom u kojoj je utvrđeno da je predmetni projekat, čiji je infrastrukturni priključak sa ulice Nove 1 i ulice Jezerske u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim propisima, smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkim uslovima za oblikovanje i materijalizaciju, kao u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Uvidom u dostavljenu Izjavu licencirane geodetske organizacije „Geo-Friends „D.O.O.Podgorica, br. 85 od 15.07.203. godine, utvrđeno je da je uvidom u zvanične katastarske planove, katastarski operat, izdate urbanističko-tehničke uslove, br. 08514/8 od 30.12.2022.godine, kao i u projektnu dokumentaciju, utvrđeno je da se rekonstrukcija postojećeg hotela, planira na dijelu urbanističke parcele, UP br. 77, koju čine kat. parcela, br. 395/1 K.O.Plav, koja je prema Listu nepoketnosti 1822 upisana u vlasništvu D.O.O." Hotel Milka „Plavsko jezero – Plav u obimu 1/1, čime je utvrđena legitimacija 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).

Takođe je u istoj Izjavi utvrđeno da postojeći Hotel ima pristup javnoj ulici a koja je u katastarskom planu označena kao kat. parcela br. 2096/1 kao nekategorisani put, površine 3.740 m², upisana u List nepokretnosti 194 sa pravom svojine Opštine Plav.

Članom 10. stav1. tačka 10. Zakona o državnoj imovini („ Službeni list Crne Gore „ br. 21/09, 40/11), dat je pojmovnik značenja izraza, te utvrđeno da su dobra u opštoj upotrebi dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa (putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gradski parkovi i drugo).

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

Rješenje obradila:
Načelnik Direkcije,
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Nataša Pavićević



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

Siniša Minić