



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:05-332/24-7888/2  
Podgorica, 09.07.2024. godine

„ ZETAGRADNJA „ D.O.O.

Bul.Ivana Crnojević br. 99/2  
PODGORICA

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

Obradila:

Načelnik Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

- a/a.



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, 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: 05-332/24-7888/2  
Podgorica, 09.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4 tač.1 al.1. i 2., člana 88 stav 2. i čl.237. 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), rješavajući po zahtjevu „ZETAGRADNJA“ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „Zetogradnja“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.06.2024. godine u 11:09:27 CEST, za izgradnju kolektivnog stambenog objekta sa podzemnom garažom u Kolašinu, na urbanističkoj parceli 301, zona 7, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Smailagića Polje“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 11/09), Opština Kolašin, na katastarskim parcelama, br. 281, 282 i 283 sve K.O. Smailagića Polje, ukupnom bruto građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 6.825.75m<sup>2</sup>, donosi

## RJEŠENJE

Daje se saglasnost „ZETAGRADNJA“ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „Zetogradnja“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.06.2024. godine u 11:09:27 CEST, za izgradnju kolektivnog stambenog objekta sa podzemnom garažom u Kolašinu, na urbanističkoj parceli 301, zona 7, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Smailagića Polje“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 11/09), na katastarskim parcelama, br. 281, 282 i 283 K.O. Smailagića Polje, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 2.98 (Planom zadato 3.00); indeks zauzetosti 0.59 (Planom zadato 0.60); ukupnom bruto građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 6,825.75m<sup>2</sup>, od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 1,893.26m<sup>2</sup>, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 4,932.49m<sup>2</sup> (Planom zadato 4,961.94m<sup>2</sup>); površinom pod objektom 984.38m<sup>2</sup> (Planom zadato 992,39m<sup>2</sup>); spratnošću odnosno visinom objekta : 2Po+P+3+Pk (Planom zadata spratnost objekta: P+3+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

## Obrazloženje

Aktom,br.05-332/24-7888/1 od 07.06.2024.godine, „ZETAGRADNJA“ D.O.O. Podgorica obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „Zetogradnja“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.06.2024. godine u 11:09:27 CEST, za izgradnju kolektivnog stambenog objekta sa podzemnom garažom u Kolašinu, na urbanističkoj parceli 301, zona

7, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Smailagića Polje“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 11/09), na katastarskim parcelama, br. 281, 282 i 283, KO Smailagića Polje, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 2.98 (Planom zadato 3.00); indeks zauzetosti 0.59 (Planom zadato 0.60); ukupnom bruto građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 6,825.75m<sup>2</sup>, od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 1,893.26m<sup>2</sup>, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 4,932.49m<sup>2</sup> (Planom zadato 4,961.94m<sup>2</sup>); površinom pod objektom 984.38m<sup>2</sup> (Planom zadato 992,39m<sup>2</sup>); spratnošću odnosno visinom objekta : 2Po+P+3+Pk (Planom zadato spratnost objekta; P+3+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "Zetogradnja" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.06.2024. godine u 11:09:27 CEST, za izgradnju kolektivnog stambenog objekta sa podzemnom garažom u Kolašinu, na urbanističkoj parceli 301, zona 7, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Smailagića Polje“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 11/09), na katastarskim parcelama, br. 281, 282 i 283 sve K.O. Smailagića Polje, u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje kolektivnog stambenog objekta sa podzemnom garažom urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima : indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji, shodno važećom planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima, br. 06-333/24-1852/7 od 24.05.2024. godine, izdatih od strane ovog ministarstva. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu licencirane geodetske organizacije "Geo – Engineering" D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da investitor planira gradnju na urbanističkoj parceli UP br. 301, koju čine kat. parcele, br. 281, 282 i 283 sve K.O. Smailagića Polje, upisane u Listu nepokretnosti 790 na " Zetogradnja " D.O.O.Podgorica. Predmetna lokacija je infrastrukturno povezana sa planiranom saobraćajnicom – kat. parcela, br. 983 – po namjeni javni putevi i po načinu korišćenja, upisan u List nepokretnosti 147 gdje je Država Crna Gora, subjekt raspolaganja, a Opština Kolašin ima pravo svojine i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih 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 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, 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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 planskog dokumenta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „Zetogradnja“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.06.2024. godine u 11:09:27 CEST, za izgradnju kolektivnog stambenog objekta sa podzemnom garažom u Kolašinu, na urbanističkoj parceli 301, zona 7, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Smilagića Polje“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 11/09), na katastarskim parcelama, br. 281, 282 i 283 K.O. Smilagića Polje, izrađeno u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 2.98 (Planom zadato 3.00); indeks zauzetosti 0.59 (Planom zadato 0.60); ukupnom bruto građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 6,825.75m<sup>2</sup>, od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 1,893.26m<sup>2</sup>, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 4,932.49m<sup>2</sup> (Planom zadato 4,961.94m<sup>2</sup>); površinom pod objektom 984.38m<sup>2</sup> (Planom zadato 992,39m<sup>2</sup>); spratnošću odnosno visinom objekta : 2Po+P+3+Pk (Planom zadata spratnost objekta; P+3+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, Smjernicama iz planskog dokumenta „Smilagića Polje“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 11/09), Kolašin, za urbanističku parcelu 301, u zoni 7, koju čine katastarske parcele broj 281, 282 i 283, KO Smilagića Polje planirana je namjena „turizam i individualno stanovanje“.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama UP, GL i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkoj parceli definisane su u odnosu na saobraćajnice, površine druge namjene i susjedne parcele. Građevinske linije planiranih objekata GL, date su kao linije (na zemlji) do kojih se može graditi. Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Spratnost objekata je data u skladu sa namjenom kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (saobraćaj, pejzažna arhitektura, elektroenergetika, hidrotehničke instalacije, elektronska komunikaciona infrastruktura).

Planiranjem urbanizacije u predmetnom Planu neophodno je: koliko je to moguće, očuvati tradicionalne elemente u arhitekturi ovog naselja pri rekonstrukciji postojeće stambene izgradnje i pri novoj izgradnji; sačuvati sve toponime na području DUP-a; pri projektovanju novih i rekonstrukciji postojećih objekata koristiti elemente objekata narodnog graditeljstva ovog kraja (trijem, krov, materijal, prozori i sl.) tako da ovi elementi budu reminiscencija na tradicionalni duh naselja ovog kraja.

Idejnim rješenjem na parceli je predviđena izgradnja objekta kolektivnog stanovanja. Dvije podzemne etaže su u funkciji garažiranja vozila korisnika poslovnog objekta, kao i za smještanje tehničkih prostorija (elektro ormari, hidrofor, ventilatori za sistema za

odimljavanje i sprinkler podstanica i sl.). Nadzemne etaže imaju namjenu stanovanja. Na prizemlju se nalazi ulazni hol koji vodi do vertikalnih komunikacija (liftovi i stepenište).

Broj stanova u objektu je 48, raspoređenih u 3 ulaza. Spratne visine su 3.00m za nadzemne etaže i 3.50m za podzemne etaže.

Na mjestu gdje se građevinska linija spratova i potkrovlja poklapaju, visina nadzitka potkrovlja nije veća od 1.20m.

Parkiranje je riješeno u okviru dvoetažne podzemne garaže na UP 301, uz propisani broj garažnih mjesta za osobe sa smetnjama u kretanju. Podzemnoj garaži se pristupa liftom za automobile. Potreban broj parking mjesta je 48, na osnovu parametara iz UTU (1PM za 1 stan). Na dva nivoa podzemne garaže je obezbijeđeno ukupno 50 garažnih mjesta. Broj parking mjesta za osobe sa smetnjama u kretanju i invaliditetom je 4 parking mjesta.

Fasadni otvori su od PVC profila sa teksturom drveta, sa takvim koeficijentima prolaza toplote da je zadovoljena energetska efikasnost objekta. Ograde na fasadi su izrađene od profila crne bravarije. Finalna obrada fasadnih zidova je demit, ventilirajuća i strukturalna fasada. Boje fasadnih površina obrađuju se prema izboru projektanta.

Arhitektonski volumen objekta je projektovan sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Time se se postiže vizuelno jedinstvo prostornog rješenja koje će istaći arhitektonski izraz predmetnog objekta uz poštovanje visokih standarda shodno njegovoj funkciji.

U spisima predmeta, dostavljena je Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " Zetogradnja" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.06.2024. godine u 11:09:27 CEST, za izgradnju kolektivnog stambenog objekta sa podzemnom garažom u Kolašinu, na urbanističkoj parceli 301, zona 7, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Smailagića Polje“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 11/09), na katastarskim parcelama, br. 281, 282 i 283 sve K.O. Smailagića Polje, u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje kolektivnog stambenog objekta sa podzemnom garažom urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima : indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visimna objekta, odnos prema građevinskoj liniji, shodno važećem planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima, br. 06-333/24-1852/7 od 24.05.2024. godine, izdatih od strane ovog ministarstva. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara.

Takođe je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije " Geo – Engineering " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da investitor planira gradnju na urbanističkoj parceli UP br. 301, koju čine kat. parcele, br. 281, 282 i 283 sve K.O. Smailagića Polje, upisane u Listu nepokretnosti na " Zetogradnja " D.O.O.Podgorica. Predmetna lokacija je infrastrukturno povezana sa planiranom saobraćajnicom – kat. parcela, br. 983 – po namjeni javni putevi po načinu korišćenja, upisan u List nepokretnosti 147 gdje je Država Crna Gora, subjekt raspolaganja , a Opština Kolašin ima pravo svojine.


Uvidom u List nepokretnosti 790 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kolašin, utvrđeno je pravo svojine " Zetogradnja " D.O.O.Podgorica, na katastarskim parcelama, br. 281, 282 i 283 sve K.O. Smailagića Polje, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno 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, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru „ZETAGRADNJA“ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „Zetogradnja“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.06.2024. godine u 11:09:27 CEST, za izgradnju kolektivnog stambenog objekta sa podzemnom garažom u Kolašinu, na urbanističkoj parceli 301, zona 7, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Smailagića Polje“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 11/09), na katastarskim parcelama, br. 281, 282 i 283 K.O. Smailagića Polje, u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 2.98 (Planom zadato 3.00); indeks zauzetosti 0.59 (Planom zadato 0.60); ukupnom bruto građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 6,825.75m<sup>2</sup>, od čega bruto razvijena površina podzemnih etaža iznosi 1,893.26m<sup>2</sup>, a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 4,932.49m<sup>2</sup> (Planom zadato 4,961.94m<sup>2</sup>); površinom pod objektom 984.38m<sup>2</sup> (Planom zadato 992.39m<sup>2</sup>); spratnošću odnosno visinom objekta : 2Po+P+3+Pk (Planom zadata spratnost objekta; P+3+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

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.

Obradila:  
Načelnik Direkcije  
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



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

