



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: 09-2122/3-2021
Podgorica, 01.02.2022. godine

„Stablo" d.o.o. Budva,
„Beppler & Partners" Ltd Tortola
„Irlenia Investments" Ltd Cyprus

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: 09-2122/3-2021
Podgorica, 01.02.2022. 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 i 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Stablo“ d.o.o. Budva, „Beppler & Partners“ Ltd Tortola i „Irlenia Investments“ Ltd Cyprus, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju sportsko-turističkih depadansa na dijelu urbanističke parcele broj 3, koja se nalazi u zoni D – podzona D3, na katastarskim parcelama broj 279/1, 280/10, 280/1 i 280/14 KO Kolašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin Centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 11/09 i 33/13), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Stablo“ d.o.o. Budva, „Beppler & Partners“ Ltd Tortola i „Irlenia Investments“ Ltd Cyprus, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju sportsko-turističkih depadansa na dijelu urbanističke parcele broj 3, koja se nalazi u zoni D – podzona D3, na katastarskim parcelama broj 279/1, 280/10, 280/1 i 280/14 KO Kolašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin Centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 11/09 i 33/13), bruto građevinske površine podzemnih etaža – 23.707,42 m², bruto građevinske površine nadzemnih etaža – 63.331,53 m² i ukupne bruto razvijene građevinske površine - 64.279,18 m² (planom zadato za objekat 3 – 107.183,75 m² bruto razvijene građevinske površine); indeks izgrađenosti – 0,97 (planom zadato 1,05); indeks zauzetosti - 0,27 (planom zadato 0,35); spratnost objekata – S+P+2+Pk (planom zadato S+P+2+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-2122/1 od 16.12.2021. godine Glavnom državnom arhitekti obratili su se „Stablo“ d.o.o. Budva, „Beppler & Partners“ Ltd Tortola i „Irlenia Investments“ Ltd Cyprus, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju sportsko-turističkih depadansa na dijelu urbanističke parcele broj 3, koja se nalazi u zoni D – podzona D3, na katastarskim parcelama broj 279/1, 280/10, 280/1 i 280/14 KO Kolašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin Centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 11/09 i 33/13), bruto građevinske površine podzemnih etaža – 23.707,42 m², bruto građevinske površine nadzemnih etaža –

63.331,53 m² i ukupne bruto razvijene građevinske površine - 64.279,18 m² (planom zadato za objekat 3 – 107.183,75 m² bruto razvijene građevinske površine); indeks izgrađenosti – 0,97 (planom zadato 1,05); indeks zauzetosti - 0,27 (planom zadato 0,35); spratnost objekata – S+P+2+Pk (planom zadato S+P+2+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 05-6741/9 izdate 01.02.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin; Ispravku Urbanističko-tehničkih uslova broj: 05-6741/11 izdatu 08.02.2021.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin br.917/2652-2/21 od 05.04.2021.godine; Saglasnost za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli br.3, zona D, podzona D3, u zahvatu DUP „Centar“ u Opštini Kolašin, ovjeren od strane notara Kovačević Irene, zaveden pod brojem Ov.181/2022 od 01.02.2022.godine; List nepokretnosti br. 1230 KO Kolašin – prepis br.115-919-5235/2021 od 19.11.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin za kat. parcele broj 279/1, 280/1 i 280/10 i List nepokretnosti br. 1186 KO Kolašin– prepis br. 115-919-5236/2021 od 19.11.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin za kat. parcelu broj 280/14; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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, 44/18, 63/18, 11/19 i 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 objektata 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 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uvidom u Detaljni urbanistički plan „Kolašin Centar“, za urbanističku parcelu broj 3, koja se nalazi u zoni D – podzona D3, utvrđena je namjena parcele – sportsko turistički depadansi, u kojoj je predviđeno zadržavanje sportskih i turističkih objekata i izgradnja sportskih terena i novih turističkih depadansa i vila.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala, koji treba da budu kvalitetno ugrađeni. Ostavljena je mogućnost da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata pretvore u poslovne prostore uz poštovanje važećih opštinskih propisa. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 25-60 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze, lim, šindra ili neki drugi kvalitetan materijal. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju sportsko-turističkih depadansa projektovano od strane „BUSINESSART“ d.o.o. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinske površine podzemnih etaža – 23.707,42 m², bruto građevinske površine nadzemnih etaža – 63.331,53 m² i ukupne bruto razvijene građevinske površine - 64.279,18 m² (planom zadato za objekat 3 – 107.183,75 m² bruto razvijene građevinske površine); indeks izgrađenosti – 0,97 (planom zadato 1,05); indeks zauzetosti - 0,27 (planom zadato 0,35); spratnost objekata – S+P+2+Pk (planom zadato S+P+2+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u izjavu ovlašćene geodetske agencije „Geodeting“ Doo Bijelo Polje utvrđeno je da je prilaz lokaciji i objektima obezbijeđen sa postojeće saobraćajnice-kat.parcele br.280/6 u skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima br.05-6741/9 (postojeća saobraćajnica – nekategorisani put, svojina Crna Gora, raspolaganje Opština Kolašin).

Uvidom u List nepokretnosti br.1230 KO Kolašin – prepis br. 115-919-5235/2021 od 19.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 279/1, 280/1 i 280/10 KO Kolašin, u susvojini „Stablo“ doo Budva u obimu prava 3/4 i „Beppler & Partners“ Ltd Tortola u obimu prava 1/4.

Uvidom u List nepokretnosti br.1186 KO Kolašin – prepis br. 115-919-5236/2021 od 19.11.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 280/14 KO Kolašin, u svojini Irlenia Investments Limited u obimu prava 1/1.

Uvidom u Saglasnost za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli br.3, zona D, podzona D3, u zahvatu DUP „Centar“ u Opštini Kolašin od 01.02.2022.godine, utvrđeno je da su „Stablo“ d.o.o. Budva, „Beppler & Partners“ Ltd Tortola i „Irlenia Investments“ Ltd Cyprus, ovim izjavile da jedna drugoj daju saglasnost da kao suinvestitori izgrade planirane objekte na predmetnom zemljištu, u skladu sa važećim planskom dokumentom, što uključuju i izgradnju prilaznih puteva, ukoliko je ista potrebna, na navedenoj lokaciji.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Stablo“ d.o.o. Budva, „Beppler & Partners“ Ltd Tortola i „Irlenia Investments“ Ltd Cyprus, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „BUSINESSART“ d.o.o. iz Podgorice, za izgradnju sportsko-turističkih depadansa na dijelu urbanističke parcele broj 3, koja se nalazi u zoni D – podzona D3, na katastarskim parcelama broj 279/1, 280/10, 280/1 i 280/14 KO Kolašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin Centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 11/09 i 33/13) u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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

