



Crna Gora

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i  
urbanizma

Adresa: IV proletarske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 322  
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: 09-332/22-2228/6

Podgorica, 27.07.2022.godine

„ V&B INVEST „ D.O.O. iz Podgorice, „ CITY TAXI „ D.O.O. iz Podgorice i  
VESELINU BAROVIĆU, iz Podgorice

Ul. Serdara Jola Piletića, br. 8/6  
PODGORICA

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:  
- Naslovu;  
-a/a.



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: 09-332/22-2228/6  
Podgorica, 27.07.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 st. 1 i 4 tač.1 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 investitora „V&B INVEST“ D.O.O. iz Podgorice „CITY TAXI“ D.O.O. Podgorica Veselina Barović, iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju apartmansko - poslovnog objekta – fazna izgradnja, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.734,73 m<sup>2</sup>, na katastarskoj parceli br. 552/1 K.O.Kolašin i na dijelu katastarske parcele br.551 K.O. Kolašin, na dijelu urbanističke parcele br. UP20, objekti 20 i 20a, podzona G4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene I dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09), Opština Kolašin, donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „V&B INVEST“ D.O.O. iz Podgorice, „CITY TAXI“ D.O.O. Podgorica i Veselinu Barović, iz Podgorice, na idejno rješenje za izgradnju apartmansko - poslovnog objekta – fazna izgradnja, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.734,73 m<sup>2</sup>, na katastarskoj parceli br. 552/1 K.O.Kolašin i na dijelu katastarske parcele br.551 K.O. Kolašin, na dijelu urbanističke parcele br. UP20, objekti 20 i 20a, podzona G4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09), Opština Kolašin gdje su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti – površina prizemlja 932,65 m<sup>2</sup> (pripadajuća zauzetost objekta po planu i urbanističko-tehničkih uslova je 959,16 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti sa BRGP u visini od 3.734,73 m<sup>2</sup> (Planom i Urbanističko-tehničkim uslovima je propisana u visini od 5.754,90 m<sup>2</sup>), spratnosti objekta – 2G+P+3+Pk (propisana Planom i Urbanističko-tehničkim uslovima: Su+P+3+Pk), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/22-2228/1 od 30.03.2022.godine, ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti obratili su se „V&B INVEST“ D.O.O. iz Podgorice, „CITY TAXI“ D.O.O. Podgorica i Veselin Barović, iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju apartmansko - poslovnog objekta – fazna izgradnja, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.734,73 m<sup>2</sup> na katastarskoj parceli 552/1 K.O. Kolašin i na dijelu katastarske parcele, br.551 K.O.Kolašin, na dijelu urbanističke parcele br. UP20, podzona G4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. list Crne Gore“ opštinski propisi, broj 11/09) Opština Kolašin.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkim parcelama br. 20 i 20a, Zona G, podzona G5 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Centar „ u čiji sastav ulazi katastarska parcela br. 552, knjižena u Listu nepokretnosti br. 1062, K.O.Kolašin, izdati od strane Opštine Kolašin-Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj, br. 05-401/4 od 17.02.2021.godine; Izjavu sa tehničkim opisom i o međusobnoj usaglašenosti svih djelova tehničke dokumentacije, izdata od strane „ KALOS „ D.O.O.Budva iz jula 2022.godine za apartmansko-poslovni objekat spratnosti : 2G+P+3+Pk na katastarskoj parceli br. 552/1 K.O.Kolašin i na dijelu katastarske parcele br. 551 K.O.Kolašin, Opština Kolašin, sa prikazom urbanističkih parametara , uz njihovo poštovanje svih zadatih parametara iz urbanističko-tehničkih uslova i konstatacijom da je obezbijeđen saobraćajni pristup objektu; Zapisi o potvrdi privatnih isprava Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta , UZZ br. 107/2022 od 21.03.2022.godine i br. 307/2022 od 18.07.2022.godine, zaključeni između „ V&B INVEST „ D.O.O.Podgorica, „ CITY TAXI „ D.O.O.Podgorica i Barović Veselina, iz Podgorice; Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zatičenoj digitalnoj formi; List nepokretnosti 1062-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 115-919-1736/2022 od 21.04.2022.godine za katastarske parcelu br. 552/1, 552/2 i 552/3 sve K.O.Kolašin i Zahtjev „ CITY TAXI „ D.O.O.Podgorica, br. 02-1988 od 28.03.2022.godine prema Opštini Kolašin za ustanovljavanjem službenosti prolaza za kat. parcele br. 553/2 i 576/2 K.O.Kolašin i Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – Djelimična parcelacija za kat. parcelu br. 552 K.O.Kolaši, urađen od strane „ GEOAS „ D.O.O.Podgorica, br. 120/21 od 15.06.2021.godine sa Rješenjem Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Kolašin, br. 917/200-2/2021 od 20.07.2021.godine u kojem je dozvoljena promjena upisa po osnovu elaborata geodetske organizacije „ Geos „D.O.O.Podgorica br. 120/21 od 25.06.2021.godine.

Ministarsvo ekologije, prostornog planiranja I urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev sa raspoloživim spisima predmeta i 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 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, 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.

Članom 237 Zakona propisano je 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.

Uvidom u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu odgovornog inženjera – projektanta „KALOS“ DOO BUDVA, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, konstatovano je da su idejnim rješenjem za izgradnju apartmansko - poslovnog objekta – fazna izgradnja, investitora „V&B INVEST“ D.O.O. Podgorica, „CITY TAXI“ D.O.O. Podgorica i Veselina Barovića, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.734,73 m<sup>2</sup>, na katastarskoj parceli 552/1 i na dijelu katastarske parcele 551 K.O. Kolašin, na dijelu urbanističke parcele br. UP20, objekti 20 i 20a, podzona G4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09), Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti – površina prizemlja 932,65 m<sup>2</sup> (pripadajuća zauzetost objekta po planu i utu 959,16 m<sup>2</sup>), izgrađenosti BRGP 3.734,73 m<sup>2</sup> (planom i utu propisana 5.754,90 m<sup>2</sup>), spratnosti objekta – 2G+P+3+Pk (propisana planom i utu Su+P+3+Pk), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan “KOLAŠIN - CENTAR” – Izmjene i dopune (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 11/09), utvrđeno je da su propisane sledeće smjernice za izgradnju objekata : Turizam i ugostiteljstvo, gdje spadaju:

Luksuzni hoteli visoke kategorije, gradski hoteli, depadansi, luksuzne vile, apartmanski objekti, velnes centri, fitnes klubovi, teretane, luksuzna rent a vile, Tajm šering vile, Tajm šering apartmani, apartmani za izdavanje, kuće za izdavanje, Nacionalni restorani, konobe, Umjetničke galerije, knjižare, suvenirnice, kazino, otvorene pozornice, i dr.

Visina gradnje novih turističkih objekata, hotela je prizemlje 2 sprata i potkrovlje do prizemlje 4 sprata i potkrovlje u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele od 35 do 60% od pripadajućih urbanističkih parcela za objekte bez podzemne garaže i omogućavanje veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila.

Parcelacija i preparcelacija: Ukupan izgradjeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanistička parcela može obuhvatati i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta), uz poštovanje kriterijuma direktne pristupačnosti sa javne komunikacije.

Regulacija i nivelacija:

Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijedjenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren, ili za postojeće objekte. Planom su date orijentacione visinske kote saobraćajnica kroz visine u Tjemenima saobraćajnica. Ove visinske kote treba provjeriti kroz geodetsko snimanje svake ulice i lokacije, jer su planom date na osnovu raspoloživih podataka iz geodetske podloge, tako da ih je neophodno provjeriti kod svakog konkretnog objekta. Visinska regulacija je

predodređena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladjene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

U grafičkim priložima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta. Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu, ali se u skladu sa potrebama investitora mogu graditi objekti nešto manje spratne visine, prilagođene potrebama i zahtjevima korisnika.

Takođe, u grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekata. Ovi gabariti su orijentacioni, i provjerit će se kroz izradu projektne dokumentacije za svaki objekat pojedinačno, gdje su moguće određene korekcije uz poštovanje datih građevinskih linija i uslova za vertikalni gabarit objekta.

Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.5 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

Oblikovanje prostora i materijalizacija: Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprijedjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. 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 25-60o stepeni. Krovni pokrivač je crijep, keramida, 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. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5. 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. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5. Dimenzije parcela su definisane na grafičkim priložima parcelacije i regulacije. Uglavnom, ukoliko je to bilo moguće, ispoštovana je postojeća, katastarska parcelacija.

Uvidom u priložene spise predmeta, utvrđeno je da ima Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ KALOS „ D.O.O.Budva za izgradnju apartmansko-poslovnog objekta, spratnosti: 2G+P+3+Pk na katastarskoj parceli br. 552/1 K.O.Kolašin, Opština Kolašin, i na dijelu katastarske parcele br. 551 K.O.Kolašin sa prikazom urbanističkih parametara , gdje je utvrđeno da je objekat prikazan kao tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina uz poštovanje svih zadatih parametara iz urbanističko-tehničkih uslova i konstatacijom da je obezbijeđen saobraćajni pristup objektu.

Uvidom u List nepokretnosti 1062-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 115-919-1736/2022 od 21.04.2022.godine za katastarske parcelu br. 552/1, 552/2 i 552/3 sve K.O.Kolašin, utvrđeno je da predmetna katastarska parcela br. 552/1 K.O. Kolašin na kojoj se planira izgradnja objekta, nalazi u svojini „ CITY TAXI „ D.O.O.Podgorica

i Barović Veselina iz Podgorice, sa unijetom zabilježbom notiranog Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta UZZ, br. 107/2022 od 21.03.2022.godine. Na osnovu uvida u List nepokretnosti 116-prepis, utvrđeno je pravo korišćenja „ CIF –R „ D.O.O.Podgorica na katastarskoj parceli br. 551 K.O.Kolašin. Uvidom spise predmeta utvrđeno je da ima Zapis o potvrdi privatne usprave Ugovora o zajedničkom ulaganju i izgradnji stambeno poslovnog objekta UZZ br. 307/2022 od 18.07.2022.godine, zaključen između „ V&B Invest „ D.O.O.Podgorica i suinvestitora „ CIF-R „ D.O.O.iz Podgorice u kojem je u članu 6 istog data izričita saglasnost suinvestitora 2 - „ CIF-R „ D.O.O.iz Podgorice da, između ostalog, saglasnost Glavnog Državnog arhitekta i sva ostala dokumenta, rješenja ili saglasnosti glase na suinvestitora „ V&B INVEST „ D.O.O.Podgorica.

Saglasno izloženom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za legitimaciju 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 gradi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim 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, odluka 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, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnost V&B INVEST” D.O.O. iz Podgorice „CITY TAXI“ D.O.O. Podgorica i Veselinu Barović, iz Podgorice, na idejno rješenje za izgradnju apartmansko - poslovnog objekta – fazna izgradnja, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.734,73 m2, na katastarskoj parceli br. 552/1 K.O.Kolašin i na dijelu katastraske parcele br.551 K.O. Kolašin, na dijelu urbanističke parcele br. UP20, objekti 20 i 20a, podzona G4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09), Opština Kolašin gdje su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti – površina prizemlja 932,65 m2 (pripadajuća zauzetost objekta po planu i urbanističko-tehničkih uslova je 959,16 m2), indeks izgrađenosti sa BRGP u visini od 3.734,73 m2 (Planom i Urbanističko-tehničkim uslovima je propisana u visini od 5.754,90 m2), spratnosti objekta – 2G+P+3+Pk (propisana Planom i Urbanističko-tehničkim uslovima: Su+P+3+Pk), i ostvarenim odnosom 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, dipl.inž.arh.**



*Mirko Žižić*