



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: 09-332/23-11048/3
Podgorica, 25.04.2024. godine

SINDIKAT BEZBJEDONOSNIH INSTITUCIJA CRNE GORE

PODGORICA

Ul. II Crnogorskog bataljona

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnica direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Dostavljen:

-a/a

-naslovu



Broj: 09-332/23-11048/3
Datum: 25.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, 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, 86/22, 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Sindikata bezbjedonosnih institucija Crne Gore, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta, stanovanje veće gustine, na UP 64 koji čini katastarska parcela broj 51/5 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a "Breza" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 27/11) Opština Kolašin, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Sindikat bezbjedonosnih institucija Crne Gore, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.03.2024. godine 14:03:03 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, stanovanje veće gustine, na UP 64 koji čini katastarska parcela broj 51/5 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a "Breza" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 27/11) Opština Kolašin, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine nadzemnih etaža 3583,37m² (planom zadato 3590m²), indeksa zauzetosti 0,4 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 2,0 (planom propisano 2,0), spratnosti objekta Su+P+3+Pk (planom propisano Su+P+3+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-11048/1 od 29.12.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom državnom arhitekti, obratio se Sindikat bezbjedonosnih institucija Crne Gore za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta, stanovanje veće gustine, na UP 64 koji čini katastarska parcela broj 51/5 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a "Breza" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 27/11) Opština Kolašin.

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, 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, 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove broj: 084-2125/9-2021 od 11.02.2022. godine izdati od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti - prepis broj 1604 izdat od strane Uprave za nekretnine br.115-919-1753/2024 od 26.03.2024. godine za kat.parcelu br.51/5 KO Kolašin; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom priključku i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-11048/2 od 28.03.2024. godine, projektovanog od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.03.2024. godine 14:03:03 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, stanovanje veće gustine, na UP 64 koji čini katastarska parcela broj 51/5 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a "Breza" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 27/11) Opština Kolašin, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine nadzemnih etaža 3583,37m² (planom zadato 3590m²), indeksa zauzetosti 0,4 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 2,0 (planom propisano 2,0), spratnosti objekta Su+P+3+Pk (planom propisano Su+P+3+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Breza" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 27/11), Opština Kolašin, na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 64 (kat. parcela 51/5), planirana namjena je stanovanje veće gustine.

U okviru ove namjene moguća je izgradnja objekata u funkciji kolektivnog stanovanja, kolektivnog stanovanja sa djelatnostima ili samo djelatnosti. Maksimalna spratnost je Su+P+3+Pk, sa mogućom organizacijom suterenske odnosno podrumske etaže. Maksimalni indeks zauzetosti za cijelu urbanističku parcelu je 0,4, a maksimalni indeks izgrađenosti 2. Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći pri čemu je moguće formirati funkcionalne grupacije i komplekse.

Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka, odnosno u okviru zadate zone gradnje Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju. Regulacija i nivelacija objekata su nametnute u najvećem dijelu zahvata postojećim, zatečenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata

predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Kota poda prizemlja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, a suterenske etaže prilagoditi konfiguraciji terena. Ukoliko se u okviru objekta formira suterenska etaža tada kotu poda prizemlja postaviti maksimalno na 1.2m od kote pristupne saobraćajnice. Dimenzije objekata određuje se prema stepenu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susjednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima. Tako da će i dimenzije objekata biti različite. Formiranje potkrovnne etaže je sa nadzidkom h=1.6m. Visinska regulacija je predodređena postojećim stanjem i stanjem u kontaktnim zonama, u postavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje. Izgradnja suterena ili podruma je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumska etaža ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti parcele, ukoliko je namijenjena za garažiranje i tehničke prostorije (ostava, kotlarnica i sl.).

Urbanistička parcela može obuhvatiti 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 jedan objekat na parceli i direktna pristupačnost sa javne komunikacije. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu urbanističku parcelu. Takođe je moguće izvršiti korekciju granice urbanističke parcele u slučajevima dokupljivanja dijela parcele u kontaktu. Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) odnosno postoje manja odstupanja i u drugim slučajevima kada urbanističku parcelu nije moguće kompletirati a postojeća katastarska parcela svojom površinom zadovoljava urbanističke uslove za gradnju, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja UTU-a.

Urbanistički parametri za UP64:

- Površina urbanističke parcele: 1795m²
- Maksimalni indeks zauzetosti: 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti: 2
- Maksimalna bruto razvijena građevinska površina objekta: 3590m²
- Površina pod objektom: 718m²
- Spratnost: Su+P+3+Pk

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. U oblikovnom i likovnom smislu potrebno je da objekat odgovara klimatskim karakteristikama i da posjeduje arhitektonski izraz adekvatan funkciji. U oblikovanju koristiti elemente tradicionalne arhitekture koji mogu biti ukomponovani na savremen način. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje. Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani (složeni), sa nagibom krovnih ravni u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovi visok tavanski prostor i sl.) Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji (na UP64u okviru DUP-a "Breza", kat. parcela 51/5 KO Kplašin), površine 1795m², planirana je izgradnja stambenog objekta, spratnosti Su+P+3+Pk (suteran, prizemlje, tri sprata i potkrovlje). Teren na kome je planiran objekat je u

blagom padu, visinske kote variraju od 934.11 mnv do 932.43 mnv. Projektovan je slobodnostojeći objekat pravougaone geometrijske forme sa gabaritom 16.00x44.35m. Objekat se sastoji od pet nadzemnih i jedne podzemne etaže. Podzemna etaža (suteran) namijenjena je za garažiranje vozila. Ukupna visina od poda prizemlja do slemena krova iznosi 17.78 m. Nadzemne etaže predviđene su za stanovanje sa ukupno 63 stambene jedinice (53 jednosobna stana, 6 dvosobnih stanova i 4 garsonjere). Pakring je organizovan u okviru parcele sa 26PM i u suterenskoj garaži sa 37PM, ukupno 63 parking mjesta (od čega je 6PM predviđeno za osobe sa invaliditetom). Obezbjedena su dva pješačka pristupa i ulaza, sa sjeverne i južne strane objekta, a ulazi su riješeni kvalitetno sa naglašenom komunikacijom od garaže do potkrovlja, stepeništem i liftovima.

Arhitektonsko rješenje planiranog objekta i slobodnih površina urbanističke parcele, u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješeno je racionalno i u skladu sa njegovom namjenom. Sama materijalizacija sa ukomponovanim bojama na objektu daju kvalitetan vizuelni efekat objektu. Za spoljnu obradu objekta predviđeni su kvalitetni materijali koji su trajni i otporni na atmosferske uticaje a u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Predviđena je posebna fasadna tehnika i upotreba "Ceresit Wood-a", izgleda fasade u boji prirodnog drveta, nijanse hrasta. Preostali dio fasade projektovan je kao demit fasada u kombinaciji bijele i sive boje, a sve radi zadovoljavanja i isticanja estetskih vrijednosti objekta. Radi skladnijeg izgleda objekta, ograde terasa su u kombinaciji betonskog parapeta i od metalnih profila bojenih u sivu antracit nijansu. Krov je projektovan sa kosom AB pločom, kao kombinovani složeni krov, nagiba 27°, sa kvalitetnim i odgovarajućim izolacijama za podneblje grada Kolašina i pokrivačem od plastificiranog trapezastog lima u tamno sivoj boji.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat. parcela br. 51/5, KO Kolašin, Opština Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP64, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Breza", ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 27/11), Opština Kolašin, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine nadzemnih etaža 3583,37m² (planom zadato 3590m²), indeksa zauzetosti 0,4 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 2,0 (planom propisano 2,0), spratnosti objekta Su+P+3+Pk (planom propisano Su+P+3+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, ovjeren Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom priključku. Predmetnom objektu obezbijeđen je kolski prilaz preko kat. parcela 55/1 (raspolaganje 1/1 Opština Kolašin, svojina 1/1 Crna Gora) sa načinom korišćenja kao ulica i preko kat. parcele 51/1 (svojina 1/1 Državna svojina Opština Kolašin) sa načinom korišćenja kao pašnjak 6. Klase, na kojoj je po DUP-u "Breza", predviđena saobraćajnica.

Uvidom u List nepokretnost broj 1604 izdat od strane Uprave za nekretnine br.115-919-1753/2024 od 26.03.2024.godine utvrđeno je da na kat.parceli br. 51/5 KO Kolašin, pravo svojine ima Sindikat bezbjedonosnih institucija u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Sindikatu bezbjedonosnih institucija Crne Gore na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta, stanovanje veće gustine, na UP 64 koji čini katastarska parcela broj 51/5 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a "Breza" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 27/11) Opština Kolašin, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

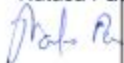
Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obradila:

Načelnica direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

