



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: 09-6854/2
Podgorica, 05.10.2022. godine

HARIS ALIVODIĆ

Dostavlja se rješenje broj I datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

Obradio: Siniša Minić, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-6854/2
Podgorica, 05.10.2022. 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, 82/20 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Alivodić Harisa iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja, koji je projektovan od strane „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli broj UP113, Zone 4, na djelovima katastarskih parcela br. 770 i 771 KO Smailagića Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Smailagića Polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Alivodić Harisu iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja – mogućnost fazne izgradnje, BRGP svih etaža 3.625,88 m², koji je projektovan od strane „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli broj UP113, Zone 4, na djelovima katastarskih parcela br. 770 i 771 KO Smailagića Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Smailagića Polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,43 (planom predviđeno 0.60), indeksa zgrađenosti 1,80 (planom predviđeno 1,80), spratnosti objekta Su+P+2+Tv (planom predviđeno Po/Su+P+2+Tv), i odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-6854/1 od 15.09.2022. godine Glavnom državnim arhitekti obratio se Alivodić Haris iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja, koji je projektovan od strane „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli broj UP113, Zone 4, na djelovima katastarskih parcela br. 770 i 771 KO Smailagića Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Smailagića Polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnim arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-3459/5 izdate 04.07.2022. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin; List nepokretnosti 658 – prepis od 07.06.2022. godine, za katastarske parcele parcela br. 770 i 771 KO Smailagića Polje, na ime Alivodić Harisa svojina 1/1; kopiju katastarskog plana za predmetne katastarske parcele od 07.06.2022. godine; geodetski

elaborat situacije terena sa tehničkim izvještajem izrađen od strane "Geodeting" d.o.o. Bijelo Polje; Izjavu projektanta sa prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; 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, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlaštenja 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.

Detaljnim urbanističkim planom „Smailagića Polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), propisano je sledeće:

Namjena parcele odnosno lokacije: Planski koncept razvoja je zasnovan na usklađivanju započetih, realizovanih i planiranih promjena na ovom prostoru uz očuvanje naslijeđene strukture u svim segmentima, kroz zaštitu u izvornim okvirima na urbanom i ruralnom području i zaštitu poljoprivrednih površina uz povećanje ekoloških vrijednosti. Planirane intervencije trebaju usmjeriti ka daljem unapređenju ovog prostora kroz definisanje preciznih uslova za rekonstrukciju i adaptaciju postojećih objekata, zatim izgradnju novih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama, izgradnju novih saobraćajnica i rekonstrukciju postojećih.

Namjena površina: Turizam i individualno stanovanje: Pravila parcelacije: Ukupan prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na prostorno planske cjeline – planske zone sa preciziranom namjenom sadržaja, veličinama pripadajućih urbanističkih parcela, kao osnovne urbanističke jedinice. Grafički prilog: karta 4 – Parcelacija i regulacija, Karta 5 – koordinate urbanističkih parcela.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama: Ovim planom su dati osnovni parametri horizontalne i vertikalne regulacije, neophodnih za usmjerenje daljih planskih aktivnosti na realizaciji planiranih fizičkih struktura. 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 usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje. Grafički prilog: Karta 4 - Parcelacija i regulacija; Karta 5a – koordinate građevinskih linija.

Visina pojedinih etaža objekata zavisi od namjene objekta i etaže i treba da se kreće od 3,0 do 4,5 m ili 5,0 do 5,5 m zavisno od namjene objekta.

Tabelarnim prikazom planskog dokumenta za predmetnu urbanističku parcelu UP 113 su planirani sledeći osnovni urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,60; indeks izgrađenosti 1,80, spratnost objekta P+2.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju: Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja hohomogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Obavezno na svim objektima koristiti strme krovne površine, strehe i odgovarajuće rešavanje oluka i snjegobrana.

Uvidom u idejno rešenje, grafički i tekstualni dio, tehnički opis i izjavu projektanta, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,43 (planom predviđeno 0,60), indeksa zgrađenosti 1,80 (planom predviđeno 1,80), spratnosti objekta Su+P+2+Tv (planom predviđeno Po/Su+P+2+Tv), i odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u List nepokretnosti 658 - prepis za katastarske parcele parcela br. 770 i 771 KO Smailagića Polje, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Kolašin, utvrđeno je pravo svojine Alivodić Harisa 1/1, čime su se stekli 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 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, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Alivodić Harisu iz Podgorice, na idejno rešenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja – mogućnost fazne izgradnje, BRGP svih etaža 3.625,88 m², koji je projektovan od strane "INTESA GROUP" d.o.o. Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli broj UP113, Zone 4, na djelovima katastarskih parcela br. 770 i 771 KO Smailagića Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Smailagića Polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin, u pogledu oblikovanosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rešenja.

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

