



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: 09-332/23-9065/5
Podgorica, 27.06.2024. godine

„RIBNICA COMMERCE „ D.O.O.

Ul. Zelenika bb
PODGORICA

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

Obradila:

Načelnik Direkcije,

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

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



Dostavljeno:

- Naslovu;

- a/a.



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: 09-332/23-9065/5
Podgorica, 27.06.2024. 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. 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), čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "RIBNICA COMMERCE D.O.O.Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 13.657,8+23.374,6=37.032,40 m², sa mogućnošću fazne izgradnje, projektovanog od strane "A-12 Project" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.03.2024. godine u 13:23:08, +01'00', na urbanističkoj parceli br. UP 58, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 873/1, 874/2, 890, 891, 892, 893, 894/1 sve K.O. Smailagića polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Smailagića Polje" („Sl. List CG- opštinski propisi", broj 11/09), Opština Kolašin, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „RIBNICA COMMERCE D.O.O.Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 13.657,8+23.374,6=37.032,40 m², sa mogućnošću fazne izgradnje, projektovanog od strane "A-12 Project" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.03.2024. godine u 13:23:08, +01'00', na urbanističkoj parceli br. UP 58, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 873/1, 874/2, 890, 891, 892, 893, 894/1 sve K.O. Smailagića polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Smailagića Polje" („Sl. List CG- opštinski propisi", broj 11/09), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,56 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,71 (Planom propisan 3,00), spratnosti objekta Po/Su+Pr+3S+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+3S+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. 09-332/23-9065/1 od 16.11.2023. godine, sa dopunama od 24.05.2024. godine, "RIBNICA COMMERCE" D.O.O.Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti

na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $13.657,8+23.374,6=37.032,40$ m², sa mogućnošću fazne izgradnje, projektovanog od strane "A-12 Project" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.03.2024. godine u 13:23:08, +01'00', na urbanističkoj parceli br. UP 58, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 873/1, 874/2, 890, 891, 892, 893, 894/1 sve K.O. Smailagića polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Smajlagića Polje" („Sl. List CG- opštinski propisi", broj 11/09), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,56 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,71 (Planom propisan 3,00), spratnosti objekta Po/Su+Pr+3S+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+3S+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo dostavilo je ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradio tehničku dokumentaciju "A-12 Project" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.03.2024. godine u 13:23:08, +01'00', na urbanističkoj parceli br. UP 58, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 873/1, 874/2, 890, 891, 892, 893, 894/1 sve K.O. Smailagića polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Smajlagića Polje", sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara. Objekat je postavljen unutar građevinskih linija koje su definisane koordinatama datim u urbanističko-tehničkim uslovima, br. 084-332/23-5904/5 od 24.10.2023. godine, izdatih od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije "GEO-METAR" D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat nalazi na kat. parcelama prema Elaboratu parcelacije, br. 873/1, 874/2, 890, 891, 892, 893 i 894/1 sve K.O. Smailagića Polje te da se iste nalaze u vlasništvu investitora, shodno Listu nepokretnosti 594- prepis od 05.03.2024. godine. Predmetnoj lokaciji, tj. novoplaniranom objektu obezbijeđen je prilaz sa postojećeg lokalnog puta- asfaltni put – dio kat. parcele, br. 816 i to u nastavku preko djela kat. parcele br. 871/2 – makadamski put i izmijenjeno 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.a) 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 m²

i više. Hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 237.Zakona o planiranja prostora i izgradnji objekata, 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 urbanistički dio urbanističke parcele.

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 izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $13.657,8+23.374,6=37.032,40$ m², sa mogućnošću fazne izgradnje, projektovanog od strane "A-12 Project" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.03.2024. godine u 13:23:08, +01'00', na urbanističkoj parceli br. UP 58, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 873/1, 874/2, 890, 891, 892, 893, 894/1 sve K.O. Smajlagića polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Smajlagića Polje" („Sl. List CG-opštinski propisi", broj 11/09), Opština Kolašin, izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,56 (planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,71 (planom propisan 3,00), spratnosti objekta Po/Su+Pr+3S+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+3S+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan "Smajlagića Polje" Opština Kolašin, utvrđeno je sledeće:

Tekstualnim dijelom planskog dokumenta dati su opšti uslovi uređenja i korišćenja prostora a istim je između ostalog propisano i sledeće: "Prilikom projektovanja i izgradnje objekata treba insistirati na njihovom uklapanju u tradicionalnu urbanističko – arhitektonsku fizionomiju Kolašina. Obavezno, na svim objektima koristiti strme krovne površine, strehe i odgovarajuće rešavanje oluka i snjegobrana.

Tekstualnim i grafičkim prikazom ovog plana su dati osnovni podaci za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova za izgradnju objekata (veličina, namjena, spratnost, tip krovova, materijali, regulacija, nivelacija dr.)

Horizontalni i vertikalni pokazatelji dati u grafičkim prilogima nijesu obavezujući. Obavezujući su urbanistički pokazatelji (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, BRGP, spratnost objekta) dati u tabelama koje se nalaze u tekstualnom i grafičkom dijelu prijedloga plana za svaku urbanističku parcelu ponaosob. S obzirom na veličinu pojedinih urbanističkih parcela, koje su proistekle iz zadatih urbanističkih parametara moguća je fazna izgradnja objekata.

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.

Za predmetnu lokaciju – urbanističku parcelu su planirani sledeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,60, indeks izgrađenosti 3,00), spratnost objekta Po/Su+Pr+3S+Pk, namjena – turizam.

Uvidom u spise predmetam utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju za izgradnju apartmanskog objekta, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 13.657,8+23.374,6=37.032,40 m², sa mogućnošću fazne izgradnje, "A-12 Project" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.03.2024. godine u 13:23:08, +01'00', na urbanističkoj parceli br. UP 58, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 873/1, 874/2, 890, 891, 892, 893, 894/1 sve K.O. Smailagića polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Smajlagića Polje" sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara. Objekat je postavljen unutar građevinskih linija koje su definisane koordinatama datim u urbanističko-tehničkim uslovima, br. 084-332/23-5904/5 od 24.10.2023. godine, izdatih od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

Takođe je dostavljena Izjava ovlaštene geodetske organizacije "GEO-METAR" D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat nalazi na kat. parcelama prema Elaboratu parcelacije, br. 873/1, 874/2, 890, 891, 892, 893 i 894/1 sve K.O. Smailagića Polje te da se iste nalaze u vlasništvu investitora, shodno Listu nepokretnosti 594- prepis od 05.03.2024. godine. Predmetnoj lokaciji, tj. novoplaniranom objektu obezbijeđen je prilaz sa postojećeg lokalnog puta- asfaltni put – dio kat. parcele, br. 816 i to u nastavku preko djela kat. parcele br. 871/2 – makadamski put i izmijenjeno idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Naime, uvidom u List nepokretnosti 594 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kolašin, utvrđeno je pravo svojine „RIBNICA COMMERCE D.O.O. Podgorica, na katastarskim parcelama, br. 873/1, 874/2, 890, 891, 892, 893, 894, sve K.O. Smailagića polje, čime je utvrđena legitimacija 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 „RIBNICA COMMERCE D.O.O. Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 13.657,8+23.374,6=37.032,40 m², sa mogućnošću fazne izgradnje, prjektovanog od strane "A-12 Project" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.03.2024. godine u 13:23:08, +01'00', na urbanističkoj parceli br. UP 58, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 873/1, 874/2, 890, 891, 892, 893, 894/1 sve K.O. Smailagića polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Smajlagića Polje" („Sl. List CG-opštinski propisi", broj 11/09), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,56 (planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,71 (planom propisan 3,00), spratnosti objekta Po/Su+Pr+3S+Pk (Planom propisana spratnost objekta; Po/Su+Pr+3S+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 Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Siniša Minić