



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-13200/4
Podgorica, 28.03.2025. godine

Četković Novak, Mrdak Rade i Rakočević Vesko

KOLAŠIN

Smailagića Polje

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.03.28
12:47:06 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-13200/4
Podgorica, 28.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Četković Novak, Mrdak Rade i Rakočević Vesko, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhibiro“ d.o.o. Budva, za izgradnju apartmansko - turističkog objekta, koji je planiran na katastarskih parcelama broj 589/1, 590/1 i 590/4 KO Smailagića Polje, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP116a u zahvatu DUP-a „Smailagića Polje“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Četković Novaku, Mrdak Radu i Rakočević Vesku, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhibiro“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.03.2025. godine u 14:34:05 +01'00', za izgradnju apartmansko - turističkog objekta, koji je planiran na katastarskih parcelama broj 589/1, 590/1 i 590/4 KO Smailagića Polje, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP116a u zahvatu DUP-a „Smailagića Polje“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3.823,52m² (planom zadato 3.852,24m²), indeksa izgrađenosti 2.82 (planom zadato 3.00), površine pod objektom 753,60m² (planom zadato 770,448m²); indeksa zauzetosti 0.59 (planom zadato 0.60); spratnosti Po+S+P+3+Pk (planom zadato P+3+Pk uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/24-13200/1 od 10.10.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Četković Novak, Mrdak Rade i Rakočević Vesko, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhibiro“ d.o.o. Budva, za izgradnju apartmansko - turističkog objekta, koji je planiran na katastarskih parcelama broj 589/1, 590/1 i 590/4 KO Smailagića Polje, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP116a u zahvatu DUP-a „Smailagića Polje“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 građevniskoj 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 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-5841/5 izdati dana 20.09.2022.godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhibiro“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.03.2025. godine u 14:34:05 +01'00', za izgradnju apartmanskog - turističkog objekta, koji je planiran na katastarskih parcelama broj 589/1, 590/1 i 590/4 KO Smailagića Polje, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP116a u zahvatu DUP-a „Smailagića Polje“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja apartmanskog - turističkog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3.823,52m² (planom zadato 3.852,24m²), indeksa izgrađenosti 2.82 (planom zadato 3.00), površine pod objektom 753,60m² (planom zadato 770,448m²); indeksa zauzetosti 0.59 (planom zadato 0.60); spratnosti Po+S+P+3+Pk (planom zadato P+3+Pk uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža).

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. 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 rješavanje oluka i snjegobrana.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom predviđena izgradnja turističko - apartmanskog objekta spratnosti Po+P+4+Pk, koji oblikovanjem odgovara na karakteristike planinskog okruženja. Planirani objekat se ističe strmim krovnim površinama, strehama i snjegobranama, u donjem dijelu obloženim lokalnim kamenom pravilnog oblika, a po vertikalama drvenom fasadom od jelove daske na drvenoj podkonstrukciji. U cilju očuvanja planinskog ambijenta kao i tradicionalnih karaktera izgradnje kao i arhitekture postojećih objekata, primjenjeni su principi tradicionalnog arhitektonskog izraza karakterističnog za planinsko podneblje. Oblikovanje planiranog objekta usklađeno je sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom

namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu planinskog turizma. Projektom je predviđena široka primjena kamena i u uređenju slobodnih površina na parceli. Krovovi su predviđeni pod strmom kosinom. Krovni pokrivač je crijep u teksturi drveta kedra RAL 8019.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Četković Novaku, Mrdak Radu i Rakočević Vesku na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhibiro“ d.o.o. Budva, za izgradnju apartmansko - turističkog objekta, koji je planiran na katastarskih parcelama broj 589/1, 590/1 i 590/4 KO Smailagića Polje, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP116a u zahvatu DUP-a "Smailagića Polje" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 11/09), Opština Kolašin.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.03.28
12:48:20 +01'00'