



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

Broj: 09-332/23-3154/15  
Podgorica, 09.12.2024. godine

„LD GROUP“ DOO

NIKŠIĆ

Bul. Vuka Mićunovića br.93

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu





Broj: 09-332/23-3154/15  
Podgorica, 09.12.2024. 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 „LD Group“ Doo Nikšić, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Symmetria“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.12.2024.godine u 04:02:53 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na lokaciji, koju čine UP1 i UPJ1, zona J, podzona J1, koje čine kat. parcele br.790/1, 793/1, 793/2 i 793/4 sve KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin-centar izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore- br.33/13), Opština Kolašin, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „LD Group“ Doo Nikšić na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Symmetria“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.12.2024.godine u 04:02:53 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na lokaciji, koju čine UP1 i UPJ1, zona J, podzona J1, koje čine kat. parcele br.790/1, 793/1, 793/2 i 793/4 sve KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin-centar izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore- br.33/13), Opština Kolašin izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima : bruto građevinska površina - BRGP 3.715,23 m<sup>2</sup>- (planom zadato 3.975,00 m<sup>2</sup>), površina prizemlja 581,96 m<sup>2</sup> (planom zadato 662,50 m<sup>2</sup>); spratnost objekta S+P+3+Pk (planom zadato S+P+3+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-3154/12 od 27.03.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se LD Group“ Doo Nikšić zahtjevom da se nastavi postupak davanja saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Symmetria“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.12.2024.godine u 04:02:53 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na lokaciji, koju čine UP1 i UPJ1, zona J, podzona J1, koje čine kat. parcele br.790/1, 793/1, 793/2 i 793/4 sve KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin-centar izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore- br.33/13), 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 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 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: 05-5941/4 izdati dana 30.09.2022. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin; Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-1890/8 izdati dana 15.11.2019. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin; Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ br.110/2023 od 17.03.2023.godine zaključen između Vujisić Neđeljka, Vujisić Marice i LD Group Doo Nikšić; List nepokretnosti br.1563 KO Kolašin elektronski prepis od 17.11.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine za kat.parcele br.790/1 i 793/1 KO Kolašin; List nepokretnosti br.1101 KO Kolašin elektronski prepis od 09.12.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine za kat.parcele br.793/2 i 793/4 KO Kolašin; 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Kolašin-Centar“- izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 11/09 i 33/13) Opština Kolašin, i na lokaciji koju obrazuju UP 1 i UP 1', zona J, podzona J1, koje čine katastarske parcele br. 790/1, 793/1, 793/2, 793/4 sve KO Kolašin, planirana je namjena stanovanje sa djelatnostima.

Visina gradnje kolektivnih stambenih objekata je prizemlje 2 sprata i potkrovlje do prizemlje 3 sprata i potkrovlje uz zauzetost urbanističke parcele do 40 do 50% od pripadajuće urbanističke parcele 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. Poslovni sadržaji su planirani u prizemnim i podrumskim prostorima.

Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijedjenim stanjem. Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren, ili za postojeće objekte. 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.

Mišljenjem "MONTEPLAN" doo Podgorica, obrađivača planskog dokumenta DUP "Kolašin-Centar", br. 89/2021 po zahtjevu Opštine Kolašin, između ostalog navodi se da je minimalno udaljenje od granice sa susjednom parcelom, ako nije definisano građevinskom linijom, na dijelu bez planiranog objekta 2,0 m, a može biti i manje uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele. Imajući ovo u vidu gradnja objekta na predmetnoj na predmetnoj lokaciji može se postaviti ka susjednoj kat. parceli po namjeni pješačka staza, na udaljenosti od 2,0 m.

Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira natrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.5 m radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Ostavljena je mogućnost da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata pretvore u poslovne prostore uz poštovanje važećih opštinskih propisa. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

U stambenim blokovima sa kolektivnim stanovanjem se može planirati i izgradnja podzemne garaže ispod slobodnog dvorišta ili kompletnog bloka objekata. Parkinzi su širine 2.5 m, a dužine 5.0 m. U skladu sa postavkama GUP-a Kolašina, za svaki stan je neophodno izgraditi minimum 1 parking mjesto, pa da bi se taj odnos obezbijedio mora svaki investitor stambenih objekata da obezbijedi i izgradi 1 garažno mjesto za jedan izgrađeni stan. Neophodne parkinge treba izgraditi u podzemnim garažama, u okviru pripadajuće urbanističke parcele, u neposrednoj blizini lokacije, u stambenom bloku ili izgradnjom otvorenih parkinga, ili učestvovanjem u zajedničkoj gradnji garaža ili parkinga.

Predmetna lokacija je nepravilnog izduženog oblika, dužom stranom orjentisana u pravcu istok-zapad, nagnuta prema sjeveru, sa visinskom razlikom između najnižeg (sjevero-istok) i najvišeg (jugo-istok) dijela od cca 7m. Na lokaciji su projektovana dva

objekta jednostavne i kompaktne primarne forme, na zajedničkom postamentu, kojim su obuhvaćene podzemne etaže.

Idejnim rješenjem postavljen je koncept: podrum+suteren – garaže; prizemlje – poslovanje, spratovi i potkrovlje – stanovanje (I sprat djelimično poslovni apartmani). Kako je visinska razlika saobraćajnice sa istočnog kraja parcele do jugozapadnog cca 6,5 m, garaža je formirana u dva nivoa, kako bi se u objektu u potpunosti obezbijedio potreban broj parking mjesta za sve prostore primarne namjene u gornjim etažama. Kolski priključak je projektovan na najnižoj tački terena uz objekat, odnosno na najnižoj koti saobraćajnice u zahvatu predmetnog objekta, gdje je planiran ulaz u gornji nivo – suteren.

Spuštanje u donji nivo garaže (podrum) planiraje posredstvom unutrašnjeg auto-lifta (platforme). Suterenske etaže su proširene u odnosu na postavljene građevinske linije, saglasno DUP-om definisanoj horizontalnoj regulaciji; na južnoj strani do krajnjih granica parcele, a na sjevernoj prema potrebama unutrašnjeg prostora, pri čemu su svi elementi koji izlaze iznad nivoa trotoara uz saobraćajnicu, uklopljeni u parterno uređenje i tretiraju se kao građevinski elementi uređenja terena. Sve pješačke površine su predviđene za popločavanje kamenom, djelimično u sistemu kamen/trava. Površine van objekta su predviđene za intenzivno ozelenjavanje.

Kompletno prizemlje projektovano je sa poslovno-komercijalnim prostorima namijenjenim za centralne djelatnosti. Osnovna postavka su dva velika poslovna prostora, ali ih je moguće dijeliti na više manjih. Ulazi u stembeni dio su sa zadnje strane obje lamele, simetrično postavljeni u odnosu na prolaz između lamela. Prva spratna etaža je planirana za stambene jedinice u lameli A i poslovne apartmane sa prijemnim administrativnim prostorom u lameli B. Druga i treća nadzemna stambena etaža su tipske, sa istom organizacijom stambenih jedinica. Na četvrtoj stambenoj etaži – potkrovlju, projektovani su stanovi sa galerijama. Korišćeni su tavanski prostori za proširenje stambenog prostora, kao galerije u pojedinačnim stambenim mjedinicama, do dozvoljenih građevinskih bruto površina.

Volumetrijski korpusi obje lamele, završeni su dvovodnim krovovima kombinovanog nagiba 30° odn. 60°. Krovne badže kao sekundarni elementi krova specifično su oblikovani, stilizovani i korespondiraju sa sekundarnim elementima fasade, što je značajno doprinijelo postizanju originalnog i upečatljivog karaktera objekata.

Glavnu fasadu karakteriše pravilna ritmika i u horizontalnom i vertikalnom smislu, naglašena je gradacija elemenata po vertikali, jasno utegnut karakter postignut naglašavanjem pravougaoonih elemenata – stilizovanih badža i td. Sjeverna fasada, okrenuta ka javnom prostoru ulice sa dubokim vizurama i ekstrovertnim karakterom, nasuprot južnoj, intimnoj, okrenutoj prostoru nižeg stepena javnosti, padini sa izgrađenim objektima manjeg kapaciteta. Svaka fasada ima specifičnosti, ali se sa svih strana očitava snažno arhitektonsko jedinstvo, zaokruženo kroz materijalizaciju i plastiku.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 790/1, 793/1, 793/2, 793/4 sve KO Kolašin, koje obrazuju UP 1 i UP 1', zona J, podzona J1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin-Centar“-izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 11/09 i 33/13) Opština Kolašin, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto građevinska površina - BRGP 3.715,23 m<sup>2</sup> -

(planom zadato 3.975,00 m<sup>2</sup>), površina prizemlja 581,96 m<sup>2</sup> (planom zadato 662,50 m<sup>2</sup>); spratnost objekta S+P+3+Pk (planom zadato S+P+3+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnom objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa KP 789/1 Javni putevi.

Uvidom u List nepokretnosti br.1563 KO Kolašin elektronski prepis od 17.11.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br.790/1 i 793/1 KO Kolašin, u svojini LD Group Doo, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1101 KO Kolašin elektronski prepis od 09.12.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br.793/2 i 793/4 KO Kolašin, u svojini Vujisić Neđeljka, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "LD Group" Doo Nikšić na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Symmetria“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.12.2024.godine u 04:02:53 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima na lokaciji, koju čine UP1 i UPJ1, zona J, podzona J1, koje čine kat. parcele br.790/1, 793/1, 793/2 i 793/4 sve KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Kolašin- centar izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- br.33/13), Opština Kolašin u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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**

