



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

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

Broj: 01-221/2

Podgorica, 25.02.2021. godine

Vujošević Jovana

PODGORICA

Bul. „Ivana Crnjevića“ 53/6

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli br. UP 8, podzone E1, koju čini katastarska parcela broj 325/2 KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "KOLAŠIN - CENTAR" – Izmjene i dopune, u Kolašinu ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 11/09).

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

Siniša Minić, d.i.a.

MINISTAR
Prof. dr. Ratko Mitrović

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: 01-221/2

Podgorica, 25.02.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, postupajući po zahtjevu VUJOŠEVIĆ JOVANE, iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno- poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli br. UP 8, podzone E1, koju čini katastarska parcela broj 325/2 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "KOLAŠIN - CENTAR" – Izmjene i dopune, Kolašinu ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 11/09), na osnovu člana 87 st. 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), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost VUJOŠEVIĆ JOVANI, iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovanog od strane "KALOS" D.O.O. Budva, na urbanističkoj parceli br. UP 8, podzone E1, koju čini katastarska parcela broj 325/2 K.O.Kolašin, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=4.411,05 m², u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "KOLAŠIN - CENTAR" – Izmjene i dopune, u Kolašinu ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 11/09), sa indeksom izgrađenosti 2,84 (planom propisan 2,84), indeksom zauzetosti 0,54 (planom propisan 0,57), spratnosti objekta: 2 G + P+3+Pk (planom propisana S + P+3+PK).

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 01-221/1 od 03.02.2021. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva. obratila se Vujošević Jovana iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli br. UP 8, podzone E1, koju čini katastarska parcela broj 325/2 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "KOLAŠIN - CENTAR" – Izmjene i dopune, u Kolašinu ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 11/09).

Imenovana je uz zahtjev, ovom ministarstvu dostavila sledeću dokumentaciju: Idejno rješenje predmetnog objekta u elektronskoj formi; urbanističko – tehničke uslove broj:05-753/6 od 1.04.2018.godine, izdati od strane Opštine Kolašin- Sekretarijat za uređenje prostora, životnu sredinu i stambeno-komunalne poslove;Elaborat parcelacije za katastarsku parcelu br. 325 K.O. po planskom dokumentu, urađen od strane " Geoengineering " D.O.O.Kolašin; list nepokretnosti br. 514 - prepis preuzet sa sajta Uprave za nekretnine P.J. Kotor, sa izjavom o identifikaciji urbanističke i katastarskih parcela od 22.07.2020. godine i Izjavu projektanta D.O.O. " Kalos " Budva o međusobnoj usaglašenosti svih djelova tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslova u pogledu poštovanja svih zadatih parametara.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrilo je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju za izgradnju stambeno poslovnog objekta na pisanoj lokaciji sa priloženim dokazima i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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.

Saglasnost iz stave 4. tač. 1, 2, 4 i 5. ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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.

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

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "KOLAŠIN - CENTAR" – Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 11/09), pod tačkom 7.3. propisane su smjernice za Oblikovanje prostora i materijalizaciju a između ostalog to su:

Arhitektonske volumene objekata treba pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je od 25-60°. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze, lim, šindra ili neki drugi kvalitetan materijal. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1,5. Ostavljena se mogućnost da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata pretvore u poslovne prostore uz poštovanje važećih opštinskih propisa. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.

U grafičkim priložima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta (P+3+Pk). 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.

Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.5 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

Pored ostalog tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za urbanističku parcelu UP 8, podzone E1, na strani 76, dati su sledeći urbanistički parametri:

- indeks zauzetosti parcele je do 0,57, koji se dobije odnosom zadatih površina BRGP prizemlja/P UP= 519,31/914,75=0,57;
- indeks izgrađenosti parcele je do 2,84, koji se dobije odnosom zadatih površina BRGP objekta/ P UP=2.596,55/914,75=2,84.
- spratnost je do P+3+Pk.

Uvidom u izjavu, izdatu od strane "KALOS" D.O.O. BUDVA iz februara 2021. godine, konstatovano je da su projektovanim Idejnim rješenjem ispoštovani urbanistički parametri iz urbanističko-tehničkih uslova i to: indeks izgrađenosti 2,84 (planom propisan 2,84), indeks zauzetosti 0,54 (planom propisan 0,57), spratnost objekta: P+3+PK (planom propisana P+3+PK) i minimalno rastojanje od susjeda od 2,5 m, te da je istim obezbijeđen saobraćajni prilaz objektu.

Uvidom u Elaborat parcelacije, izrađenom od strane "GEOENGINEERING" D.O.O. iz Podgorice, utvrđena je identifikacija lokacije objekta, a naime da se planirani objekat nalazi na urbanističkoj parceli UP 8, koju čini katastarska parcela br. 325/2 K.O. Kolašin. Utvrđena je legiimacija stranke, shodno čl. 91. st.1. i st. 3. tač. 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za katastarsku parcelu, br. 325/2 K.O.Kolašin, jer se ista nalazi u svojini Vujošević Jovane u obimu 1/1.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje urađeno u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima - sa indeksom izgrađenosti 2,84 (planom propisan 2,84), indeksom zauzetosti 0,54 (planom propisan 0,57), spratnosti objekta 2G +P+3+Pk (planom propisana S+P+3+PK) i odnosom prema građevinskoj liniji, čime su se stekli uslovi za primjenu člana 87. st. 4. tač.1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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.

OBRADILI

Nataša Pavićević, sam. savjetnik I

Siniša Minić, sam. savjetnik I



MINISTAR
Prof. dr Ratko Mitrović

