



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

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

Broj: 09-332/23-6426/4  
Podgorica, 22.09.2023. godine

**„METRO INVEST“ DOO**

**PODGORICA**

Ul. 8 Mart 74

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=S8355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.09.22 15:31:14 +02'00'



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-6426/4  
Podgorica, 22.09.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 i člana 237 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 „Metro Invest“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro Ideja“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.09.2023. godine u 10:37:44 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji UP 8, zona B, podzona B5, kat.par.br. 350/1 KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Kolašin Centar" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.33/13), Opština Kolašin, donosi

## R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev „Metro Invest“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro Ideja“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.09.2023. godine u 10:37:44 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji UP 8, zona B, podzona B5, kat.par.br. 350/1 KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Kolašin Centar" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.33/13), Opština Kolašin, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.276,48 m<sup>2</sup> (planom dato 3.275,75 m<sup>2</sup>), površina pod objektom 799,28 m<sup>2</sup> (planom dato 655,35-800,00 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 2,05 (planom dato 2,05), indeks zauzetosti 0,5 (planom dato 0,4-0,5), spratnost objekata Po+P+2+Pk (planom dato Po+P+2+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-6426/1 od 16.08.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Metro Invest“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro Ideja“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.08.2023. godine u 17:34:58 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji UP 8, zona B, podzona B5, kat.par.br. 350/1 KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Kolašin Centar" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.33/13), Opština Kolašin.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz 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 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 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), 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 m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-3349/6 izdate 15.10.2018. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, životnu sredinu stambeno-komunalne poslove Opštine Kolašin; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 19.04.2022. godine; List nepokretnosti br.534 KO Kolašin -Izvod broj 115-919-4404/2023 od 31.07.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kolašin, za kat.parcelu br. 350/1 KO Kolašin; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i 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” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br.33/13), Opština Kolašin, na lokaciji UP 8, zona B, podzona B5, kat.par.br. 350/1 KO Kolašin, planirana je namjena stanovanje sa djelatnostima.

Planskim dokumentom u okviru namjene kolektivno stanovanje sa djelatnostima, visina gradnje kolektivnih stambenih objekata je do prizemlje, 3 sprata i potkrovlje uz zauzetost urbanističke parcele od 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.

Novе kolektivne stambene zgrade su dimenzija od 15x30; 15x36 do 15x45, spratnosti od Po+P+2+Pk do Po+Pv+5+M uz bulevare i na uglovima kolektivnih stambenih objekata, uz mogućnost izdizanja kote ulaza i kote poda prizemlja do 120 cm. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladjene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje. Kod kolektivnih stambenih objekata sa djelatnostima, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m.

U grafičkim prilogima planskog dokumenta 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 prilogima 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. Ostavljena je mogućnost da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata pretvore u poslovne prostore uz poštovanje važećih opštinskih propisa.

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 25-60° stepeni. Krovni pokrivač je crijep,ceramida, eternit, tegola kanadeze, lim, šindra ili neki drugi kvalitetan materijal. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korištenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.

Predmetna lokacija se nalazi u Kolašinu na kat.par.br.350/1 KO Kolašin, Opština Kolašin, ukupne površine 1600 m<sup>2</sup>. Lokacija se nalazi u zoni stambeno-poslovne namjene. Objekat je smješten u okviru građevinskih linija, i to 5 m od uličnog fronta i 6,5 m prema susjednoj parceli UP 7, sa južne strane. Dispozicija objekta na lokaciji uslovljena je postavkom iz plana. Spratnost objekta je Po+P+2+Pk. Podrum u objektu ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgradjenosti jer je namjenjen isključivo garažiranju. Projektom je ukupno predviđeno 33 parking mjesta, po normativu 1PM na 1 stan. Investitor je iskoristio mogućnost veće zauzetosti parcele od 50% jer je neophodan broj parking mjesta predviđen isključivo u garaži objekta, čime se oslobodila urbanistička parcela od saobraćaja i parkiranja.

Glavni pješački i kolski pristup projektovan je sa južne strane parcele. Na sjeverozapadnoj strani formirane su predbašte za stanere u prizemlju objekta. Pješačka komunikacija je projektovana oko cijelog objekta. Ka susednim parcelama je predviđena zelena bufer zona sa višim zelenilom. Duž južne fasade ostvarena je komunikacija sa

platoom gdje je pozicionirano mjesto za sjedenje na koje se nadovezuje dječje igralište. Dječje igralište je izolovano od saobraćajnice zelenim površinama iznad ulaza u garažu i zelenom bafer zonom ka susjednoj parceli.

U prizemlju se pored vertikalnih komunikacija nalazi 11 stambenih jedinica i to 10 jednosobnih stanova i 1 dvosobni. Na prvom spratu se nalazi takođe 11 stambenih jedinica, 9 jednosobnih i dva dvosobna stana. Na etaži drugog sprata se nalazi 11 stambenih jedinica, po tipologiji dupleks stanovi preko kojih se unutrašnjim stepeništem pristupa potkrovnoj etaži. Iz gore navedenog konstatovano je da su u objektu projektovane 33 stambene jedinice, odnosno maksimalan broj stambenih jedinica shodno smjernicama iz Plana za predmetnu UP.

Nagib krova je karakterističan za podneblje i prema predviđenom nagibu iz plana i iznosi 27 stepeni. Fasada je osmišljena u duhu tradicionalne kuće sjevernog podneblja, postavljanje kamena u prizemlju i drveta na gornjim etažama. Kamen je nikšički grubo tesani, postavljen sa većom dimenzijom ploča. Gornje etaže su kombinacija drveta duž cijelog obima osnove sa klasičnom demit fasadom u tonu kamena na djelovima gdje su postavljene badže.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje stambenog-poslovnog objekta, projektovano od strane „Biro Ideja“ Doo Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.276,48 m<sup>2</sup> (planom dato 3.275,75 m<sup>2</sup>), površina pod objektom 799,28 m<sup>2</sup> (planom dato 655,35-800,00 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 2,05 (planom dato 2,05), indeks zauzetosti 0,5 (planom dato 0,4-0,5), spratnost objekata Po+P+2+Pk (planom dato Po+P+2+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji je omogućen je preko kat. parcele br. 344/1 KO Kolašin, u obimu prava 1/1 Država Crna Gora, raspolaganje Opština Kolašin i preko kat. parcele br. 350/4 KO Kolašin u obimu prava 1/1 DOO Metro Invest.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta DUP "Kolašin Centar" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.33/13), Opština Kolašin.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Uvidom u List nepokretnosti 534 KO Kolašin -Izvod broj 115-919-4404/2023 od 31.07.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kolašin, utvrđeno je da je kat.parcela br. 350/1 KO Kolašin, u svojini "Metro Invest" Doo Podgorica, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Metro Invest“ Doo Podgorica, projektovano od strane „Biro Ideja“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.09.2023. godine u 10:37:44 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji UP 8, zona B, podzona B5, kat.par.br. 350/1 KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog

plana "Kolašin Centar" ("Službeni list CG-opštinski propisi" 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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo  
ekologije prostornog planiranja i  
urbanizma, serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.09.22 15:30:19 +02'00'