



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-1889/2-21
Podgorica, 15.02.2022. godine

„EUROZOX“ D.O.O. DANILOVGRAD

DANILOVGRAD
Spuž bb

Dejana Manojlović

PODGORICA
Ul. „13. jula“ 1A/II

Zoran Đikanović

PODGORICA
Ul. „Blaža Jovanovića“ 15

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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: 09-1889/2-21
Podgorica, 15.02.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora „EUROZOX D.O.O. Danilovgrad, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kolektivnog stambenog objekta, na urbanističkim parcelama broj UP10b i UP10, zone H, podzone H8, na katastarskim parcelama broj: 777/5, 777/7, 777/10, 780/7 i 779/2 KO Kolkašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene I dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „EUROZOX D.O.O. Danilovgrad, Dejani Manojlović iz Podgorice i Zoranu Đikanoviću iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kolektivnog stambenog objekta, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 675,87 + 2.349,13 = 3.025,00 m², projektovanog od strane „A12 project“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkim parcelama broj UP10b i UP10, zone H, podzone H8, na katastarskim parcelama broj: 777/5, 777/7, 777/10, 780/7 i 779/2 KO Kolkašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,50 (planom propisan 0,50), indeksa izgrađenosti 2,50 (planom propisan 2,50), spratnosti objekta Su+P+3+Pk (planom propisana Po/Su+ P+3+Pk) i odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa planom planirane saobraćajnice.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1889/1 od 16.11.2021. godine, Glavnom državnom arhitekti obratio se EUROZOX D.O.O. Danilovgrad, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kolektivnog stambenog objekta, na urbanističkim parcelama broj UP10 i UP10b, zone H, podzone H8, na katastarskim parcelama broj: 777/5, 777/7, 777/10, 780/7 i 779/2 KO Kolkašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene I dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-4556/6 od 09.09.2019. godine i br. 05-4402/4 od 01.09.2021. godine, koji su izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i komunalne poslove I saobraćaj, Opština Kolašin; Izjavu projektanta o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima i saobraćajnim priključkom; elaborat parcelacije po planskom dokumentu izrađen od strane „GEOTINMNE“ d.o.o., Kopiju Ugovora o zajedničkoj gradnji prepis br. UZZ 676/21 sa aneksom ugovora, zaključen između „EUROZOX D.O.O. iz Danilovgrada, Dejana Manojlović, Zoranu Đikanoviću i Manojlović Slobodana svi iz Podgorice, koji je ovjeren od strane Notara Marković Veselinke iz Kolašina, i Idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnog objekta. List nepokretnosti 1313 – prepis je skinut sa sajta Uprave za nekretnine i katastar dana 10.02.2022. godine, za kat. parcele: 777/5, 777/7, 777/10, 780/7 i 779/2 KO Kolašin.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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, 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.

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

Naime, Detaljnim urbanističkim planom “KOLAŠIN - CENTAR” – Izmjene i dopune (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 11/09), propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata Stanovanje sa djelatnostima i kolektivno stanovanje:

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, obezbijediti kolski prilaz za snabdijevanje prodajnih sadržaja.

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. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu 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.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno rješenje arhitektonskog za izgradnju kolektivnog stambenog objekta, na urbanističkim parcelama broj UP10b i UP10, zone H, podzone H8, na katastarskim parcelama broj: 777/5, 777/7, 777/10, 780/7 i 779/2 KO Kolašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene I dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,50 (planom propisan 0,50), indeksa izgrađenosti 2,50 (planom propisan 2,50), spratnosti objekta Su+P+3+Pk (planom propisana Po/Su+ P+3+Pk) i odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa planom planirane saobraćajnice.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je priložena sledeća dokumentacija: izjava projektanta sa prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i saobraćajnim priključkom na lokaciji shodno planskom dokumentom; elaborat parcelacije po planskom dokumentu izrađen od strane „GEOTINMNE“ d.o.o. za predmetne urbanističke parcele broj broj UP10b i UP10, odnosno za predmetne katastarske parcele 777/5, 777/7, 777/10, 780/7 i 779/2 KO Kolašin; Ugovor o zajedničkoj gradnji prepis br. UZZ 676/21 zaključen između „EUROZOX D.O.O. Danilovgrad (investitor), Dejana Manojlović (suvlasnik zemljišta) i Zorana Đikanovića (suvlasnik zemljišta), koji je ovjeren od strane Notara Marković Veselinke iz Kolašina. Shodno Listu nepokretnosti 1313 – prepis, koji je skinut sa sajta Uprave za nekretnine i katastar dana 10.02.2022. godine, kat. parcele: 777/5, 777/7, 777/10, 780/7 i 779/2 KO Kolašin, su u susvojini 1/2 Dejana Manojlović i 1/2 Zorana Đikanovića, u kojem je upisano pravo službenosti prolaza preko poslužnog dobra kat. parcele broj 776/1 i 777/1 KO Kolašin i postoji zabilježba postupka – zapis o potvrdi privatne isprave – Ugovor o zajedničkoj gradnji sa zabranom otuđenja i opterećenja predmetnog zemljišta br. UZZ 676/21 od 12.11.2021. godine.,

Sglasno izloženom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91 st. 1 i 3 tačka 6. Zaskona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat gradi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim 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, odluka 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, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „EUROZOX D.O.O. Danilovgrad, Dejana Manojlović iz Podgorice i Zoranu Đikanoviću iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kolektivnog stambenog objekta, na urbanističkim parcelama broj UP10b i UP10, zone H, podzone H8, na katastarskim parcelama broj: 777/5, 777/7, 777/10, 780/7 i 779/2 KO Kolkašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09) u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i odnosa prema građevinskoj liniji).

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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

