



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: 09-6345/2  
Podgorica, 05.10.2022. godine

**Šćepanović Aleksandar**

Gospoština 11  
Kolašin

Dostavlja se rješenje broj I datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

Obradio:  
Sinisa Minic

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



**MIRKO ŽIŽIĆ**



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: 09-6345/2  
Podgorica, 05.10.2022. 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 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Šćepanović Aleksandra iz Kolašina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta Stanovanje u funkciji turizma, koji je projektovan od strane „STUDIO MLV d.o.o.“, na UP33, kat. parc. br.86, 87, 91/2 i 92/5 KO Kolašin, i UP30, koju čini dio kat. parc. br. 92/1, 92/4 i 91/1 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a "Breza", („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 27/11), Opština Kolašin, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost Šćepanović Aleksandru iz Kolašina**, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta Stanovanje u funkciji turizma - mogućnost fazne izgradnje BRGP svih etaža 3.336,72 m<sup>2</sup>, koji je projektovan od strane „STUDIO MLV d.o.o.“, na UP33, kat. parc. br.86, 87, 91/2 i 92/5 KO Kolašin, i UP30, koju čini dio kat. parc. br. 92/1, 92/4 i 91/1 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a "Breza", („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 27/11), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: zauzetosti parcele 705,81 m<sup>2</sup> – lz = 0,38 (planom predviđeno 743,20 m<sup>2</sup>, lz=0,40), BGP 2.229,39 m<sup>2</sup> – li=1,20 (planom predviđeno 2.229,60 m<sup>2</sup>, li=1,20), spratnosti objekta Po+P+1+Pk (planom predviđeno Po/Su+P+1+Pk), i odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-6345/1 od 02.09.2022. godine, Glavnom državnom arhitekti obratio zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta Stanovanje u funkciji turizma, koji je projektovan od strane „STUDIO MLV d.o.o.“, na UP33, kat. parc. br.86, 87, 91/2 i 92/5 KO Kolašin, i UP30, koju čini dio kat. parc. br. 92/1, 92/4 i 91/1 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a "Breza", Opština Kolašin.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-6205/9 izdate 21.12.2021. godine i Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-6205/10 izdate 21.12.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin; List nepokretnosti 783 – izvod od 25.08.2022. godine, za katastarske parcele parcela br. 86, 87, 91/1, 91/2, 92/4, 92/5 i 92/6 KO Kolašin, na ime Šćepanović Aleksandra iz Kolašina, svojina

1/1; Elaborat parcelacije za predmetne parcele sa tehničkim izvještajem izrađen od strane "Geometar" d.o.o. Podgorica; Izjavu projektanta sa prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Detaljnim urbanističkim planom „BREZA“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 27/11), propisano je sledeće: Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata: Parcelacija i preparcelacija: Za organizaciju planiranih sadržaja obezbeđene su pripadajuće parcele kao osnovne urbanističke celine za koje će se izdavati Urbanističko tehnički uslovi. Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela može obuhvatiti i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dela konkretne parcele (slučajevi deljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz poštovanje kriterijuma jedan objekat na parceli i direktna pristupačnost sa javne komunikacije. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu urbanističku parcelu. U zoni gde su planirani hoteli težiti udruživanju susednih parcela sa parcelom opredeljenom za hotel u cilju formiranja veće parcele i stvaranja mogućnosti za organizaciju hotela veće kategorije. Tako je moguće izvršiti korekciju granice urbanističke parcele u slučajevima dokupljivanja dela parcele u kontaktu. Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) odnosno postoje manja odstupanja i u drugim slučajevima kada urbanističku parcelu nije moguće kompletirati a postojeća katastarska parcela svojom površinom zadovoljava urbanističke uslove za gradnju, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja UTU-a.

Regulacija i nivelacija: Regulacija i nivelacija objekata su nametnute u najvećem delu zahvata postojećim, zatečenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Kota poda prizemlja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, suterenske etaže prilagoditi konfiguraciji terena. Ukoliko se u okviru objekta formira suterenska etaža tada kotu poda prizemlja postaviti maksimalno na 1.2m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte gde podzemna linija prodire nadzemnu kotu poda prizemlja koja je u planu zadata moguće je spustiti na ravan terena. Novi objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren ili za postojeće objekte. Dimenzije objekata određiće se prema stepenu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima. Tako da će i dimenzije objekata biti različite. Formiranje podkrovne etaže je sa nadzidkom  $h=1.6\text{m}$ . Visinska regulacija je predodređena postojećim stanjem i stanjem u kontaktnim zonama, uspostavljenim odnosima susednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Oblikovanje prostora i materijalizacija: Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti 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 obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovlili visok tavanski prostor i sl.). Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al. bravarija odnosno PVC, u beloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Uvidom u idejno rešenje, grafički i tekstualni dio, tehnički opis i izjavu projektanta, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa mjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: zauzetosti parcele  $705,81\text{ m}^2$  –  $I_z=0,38$  (planom predviđeno  $743,20\text{ m}^2$ ,  $I_z=0,40$ ), BGP  $2.229,39\text{ m}^2$  –  $l_i=1,20$  (planom predviđeno  $2.229,60\text{ m}^2$ ,  $l_i=1,20$ ), spratnosti objekta  $Po+P+1+Pk$  (planom predviđeno  $Po/Su+P+1+Pk$ ), i odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u List nepokretnosti 783 – izvod od 25.08.2022. godine, , izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Kolašin, utvrđeno je pravo svojine za katastarske parcele br. 86, 87, 91/1, 91/2, 92/4, 92/5 i 92/6 KO Kolašin, na ime Šćepanović Aleksandra iz Kolašina 1/1, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane 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, odluku 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 Šćepanović Aleksandru iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta Stanovanje u funkciji turizma - mogućnost fazne izgradnje, BRGP svih etaža 3.336,72 m<sup>2</sup>, koji je projektovan od strane "STUDIO MLV d.o.o., na UP33, kat.parc. br. 86,87,91/1,91/2 i 92/5 KO Kolašin, i UP30, koju čini dio kat. parc. br. 92/1,92/4 i 91/1 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a "Breza" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 27/11), Opština Kolašin, u pogledu oblikovanosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos 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**

**MIRKO ŽIŽIĆ**

