



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-382/24-7083/2
Podgorica, 25.06. 2024. godine

„ GRADING MONT INVEST „ D.O.O.

Adresa: Dubovica Lux bb
BUDVA

U prilogu ovog akta, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavličević Nataša, dipl. pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl. inž. arh.

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-7083/2
Podgorica, 25.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2. i čl.237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Grading Mont Invest“ D.O.O. iz Budve, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, BRGP 3.035,00 m2, projektovanog od strane „Angelini“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.05.2024. godine u 07:19:51, +02'00', na katastarskoj parceli br. 700 i na dijelu katastarske parcele broj 699/1 K.O. Kolašin, na urbanističkim parcelama br. UP14 i UP15, podzona H2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Kolašin, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Grading Mont Invest“ D.O.O. iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, BRGP 3.035,00 m2, projektovanog od strane „Angelini“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.05.2024. godine u 07:19:51, +02'00', na katastarskoj parceli br. 700 i na dijelu katastarske parcele broj 699/1 K.O. Kolašin, na urbanističkim parcelama br. UP14 i UP15, podzona H2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,53 (Planom propisan 1,53), spratnosti objekta : Po+Su+Pr+3 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.05-332/24-7083/1 od 20.05.2024. godine, „Grading Mont Invest“ D.O.O. iz Budve, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanjem saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, BRGP 3.035,00 m2, projektovanog od strane „Angelini“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.05.2024. godine u 07:19:51, +02'00', na katastarskoj parceli br. 700 i na dijelu katastarske parcele broj 699/1 K.O. Kolašin, na urbanističkim parcelama br. UP14 i UP15, podzona H2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune

(„Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,53 (Planom propisan 1,53), spratnosti objekta : Po+Su+Pr+3 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu, izdatu od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju, projektovane od strane "Angelini" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.05.2024. godine u 07:19:51, +02'00', na katastarskoj parceli br. 700 i na dijelu katastarske parcele broj 699/1 K.O. Kolašin, na urbanističkim parcelama br. UP14 i UP15, podzona H2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,53 (Planom propisan 1,53), spratnosti objekta : Po+Su+Pr+3 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji. U navedenoj Izjavi, utvrđeno je da je idejni projekat urađen u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, podzakonskim aktima i posebnim propisima i utvrđeno da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu svih osnovnih urbanističkih parametara i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i da je saobraćajni priključak realizovan u skladu sa planskim dokumentom sa postojeće saobraćajnice. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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: smjericama 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 smjericama 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, propisano 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.

Članom 237.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu

i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanistički dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, BRGP 3.035,00 m², projektovanog od strane "Angelini" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.05.2024 godine u 07:19:51, +02'00', na katastarskoj parceli br. 700 i na dijelu katastarske parcele broj 699/1 K.O. Kolašin, na urbanističkim parcelama br. UP14 i UP15, podzona H2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Kolašin, izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,53 (Planom propisan 1,53), spratnosti objekta : Po+Su+Pr+3 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan " Kolašin Centar – izmjene i dopune", Opština Kolašin, utvrđeno je sledeće:

Koncept organizacije prostora:

Da bi se ostvarile planske pretpostavke za izradu izmjena i dopuna važećeg DUP-a, pošli smo od planskih smjernica za realizaciju potrebnih sadržaja: omogućavanje novih površina za gradnju potrebnih stambenih, turističkih, sportskih, privrednih i drugih objekata; interpolacijom, postepenom rekonstrukcijom postojećih dotrajalih objekata, gradnjom na neizgrađenom području; Zaštita kvalitetnih starih objekata sa karakterističnom gradskom arhitekturom Kolašina. Omogućavanjem gradnje objekata za stanovanje visine prizemlje 2 sprata i potkrovlje do prizemlje 3 sprata i potkrovlje, uz zauzetost građevinske parcele do 40%. Izuzetno se omogućava gradnja objekata za stanovanje veće zauzetosti i izgrađenosti lokacije u već izgrađenim centralnim zonama grada kao zaokruženje i dogradnja već započetih blokova. Omogućavanje gradnje javnih poslovnih i turističkih objekata visine prizemlje 3 sprata i potkrovlje do prizemlje 4 sprata i potkrovlje u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele do 60% 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. Stanovanje sa djelatnostima kojim se obuhvata izgradnja objekata koji bi bili mješovitih sadržaja sa poslovnim sadržajima u prizemnom i suterenskom prostoru i eventualno na spratu prema potrebama investitora i stanovnika grada i izgradnjom stambenog prostora u gornjim etažama. Moguća je i drugačija preraspodjela prostora. Sadržaji kolektivnog stanovanja sa predviđenim prostorima za izgradnju objekata za kolektivno stanovanje sa većim brojem stanova.

Kolektivno stanovanje: Kolektivno stanovanje, stanovanje u objektima sa više stambenih jedinica bez sadržaja pratećih djelatnosti. 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 koloski prilaz za snabdijevanje prodajnih sadržaja. Poslovni sadržaji su planirani u prizemnim i podrumskim prostorima.

Urbanističko-tehnički uslovi:

Parcelacija i preparcelacija: Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanistička parcela može obuhvatati i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta), uz poštovanje kriterijuma direktne pristupačnosti sa javne komunikacije.

Regulacija i nivelacija: Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijeđenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren, ili za postojeće objekte. Planom su date orijentacione visinske kote saobraćajnica kroz visine u Tjemenima saobraćajnica. Ove visinske kote treba provjeriti kroz geodetsko snimanje svake ulice i lokacije, jer su planom date na osnovu raspoloživih podataka iz geodetske podloga, tako da ih je neophodno provjeriti kod svakog konkretnog objekta.

Visinska regulacija je predodređena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladjene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Visine objekata: U grafičkim prilogima 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. 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.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

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.

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.

Visine objekata su date na grafičkim prilogima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. 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 korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5. Dimenzije parcela su definisane na grafičkim prilogima parcelacije i regulacije. Uglavnom, ukoliko je to bilo moguće, ispoštovana je postojeća, katastarska parcelacija.

Uvidom u Izjavu, izdatu od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "Angelini" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.05.2024. godine u 07:19:51, +02'00', na katastarskoj parceli br. 700 i na dijelu katastarske parcele broj 699/1 K.O. Kolašin, na urbanističkim parcelama br. UP14 i UP15, podzona H2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Kolašin, utvrđeno je da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,53 (Planom propisan 1,53), spratnosti objekta : Po+Su+Pr+3 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji. U navedenoj Izjavi, utvrđeno je da je idejni projekat urađen u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, podzakonskim aktima i posebnim propisima i utvrđeno da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu svih osnovnih urbanističkih parametara i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i da je saobraćajni priključak realizovan u skladu sa planskim dokumentom sa postojećim saobraćajnicama. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara "

Uvidom u List nepokretnosti 1596- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kolašin od 25.06.2024. godine, utvrđena je svojina " Grading Mont Invest " D.O.O. Budva na kat. parceli br. 700 K.O. Kolašin. Uvidom u List nepokretnosti 500 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kolašin od 25.06.2024. godine, utvrđena je svojina sledećih fizičkih lica: Rabrenović Bojana, Milodarke, Slađane i Zorane na kat. parceli br. 699/1 K.O. Kolašin sa unijetom zabilježbom u " G " tog Lista nepokretnosti ovjere rješenja za kat. parcele, br. 699/1 i 700 K.O. Kolašin. U spisima predmeta ima Ugovor o kupoprodaji, sa Notarskom oznakom, UZZ 250/2023 od 16.06.2023. godine, zaključen između Rabrenović Bojana, Rabrenović Milodarke, Raketić-rođena Rabrenović Slađane, Rabrenović Zorane i " Grading Mont Invest " D.O.O. Budva, radi čega je potrebno da se sprovede u katastar nepokretnosti do Prijave za građenje nadležnom inspeksijskom organu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač. 1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru „Grading Mont Invest“ D.O.O. iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, BRGP 3.035.00 m², projektovanog od strane "Angelini" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.05.2024. godine u 07:19:51, +02'00', na katastarskoj parceli br. 700 i na dijelu katastarske parcele broj 699/1 K.O. Kolašin, na urbanističkim parcelama br. UP14 i UP15, podzona H2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List CG- opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,53 (Planom propisan 1,53), spratnosti objekta : Po+Su+Pr+3 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

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

Obradila:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Siniša Minić