



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: 09-332/22-1707/2
Podgorica, 06.04.2022. godine

„BB INVEST GROUP“ DOO

PODGORICA
Bul.Revolucije br.7

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



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: 09-332/22-1707/2
Podgorica, 06.04.2022. 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 „BB INVEST GROUP“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima i Kondo hotelom 4* koji se nalazi na dijelu UP1 (koju čine kat.parcele br.751/1, 752/1 i 753/1 sve KO Kolašin) i UP3 (koju čine kat.parcele br.751/2, 753/2 i 754/1 sve KO Kolašin) Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ Kolašin- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/09), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „BB INVEST GROUP“ DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima i Kondo hotelom 4* koji se nalazi na dijelu UP1 (koju čine kat.parcele br.751/1, 752/1 i 753/1 sve KO Kolašin) i UP3 (koju čine kat.parcele br.751/2, 753/2 i 754/1 sve KO Kolašin) Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ Kolašin- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/09) ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=12.596,02 m² (planom data obračunska 9.682,29 m² – ostvarena 9.645,10 m²), indeksom zauzetosti 0,47 (planom dato 0,40-0,50), indeksom izgrađenosti 2,79 (planom data maksimalna BRGP), spratnost objekta 2Po+S+Pv+3+Pk (planom dato S+Pv+3+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-1707/1 od 15.03.2022.godine, „BB INVEST GROUP“ DOO Podgorica, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima i Kondo hotelom 4* koji se nalazi na dijelu UP1 (koju čine kat.parcele br.751/1, 752/1 i 753/1 sve KO Kolašin) i UP3 (koju čine kat.parcele br.751/2, 753/2 i 754/1 sve KO Kolašin) Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ Kolašin- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/09) ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=12.596,02 m² (planom data obračunska 9.682,29 m² – ostvarena 9.645,10 m²), indeksom zauzetosti 0,47 (planom dato 0,40-0,50), indeksom izgrađenosti 2,79 (planom data maksimalna BRGP), spratnost objekta 2Po+S+Pv+3+Pk (planom dato S+Pv+3+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, priloženi dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-272/7 izdate

Direktorata za planiranje i uređenje prostora; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-273/7 izdate 04.03.2022. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorata za planiranje i uređenje prostora; List nepokretnosti broj 851 KO Kolašin – prepis br. 115-919-1186/2022 od 24.03.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin za katastarske parcele broj 751/1, 752/1, 753/1, 751/2, 753/2 i 754/1 KO Kolašin; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin br.917/1150-2/21 od 23.11.2021.godine; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin br.917/3-2/22 od 11.01.2022.godine; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.90/2022 od 16.03.2022.godine; Ugovor o Kupoprodaji nepokretnosti UZZ br.89/2022 od 16.03.2022.godine; Rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin br.919/199-2/22 od 18.03.2022.godine; Rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin br.919/192-2/22 od 18.03.2022.godine i 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), 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: 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Centar“ Kolašin izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin, za urbanističku parcelu UP1, zona H, podzona H6 i urbanističku parcelu UP3, zonaH, podzona H6, planirana je namjena stanovanje sa djelatnostima.

Planska zona H je zona grada sa stambenim, poslovnim, turističkim i trgovačkim funkcijama grada. Ova planska zona je zbog preglednosti izdijeljena na planske podzone H1-H10. Zona H obuhvata prostor između lica Boška Rašovića i Milivoja Bulatovića. U ovoj zoni se predviđa rušenje postojećih loših objekata, zadržavanje i dogradnja postojećih kvalitetnih stambenih i stambeno poslovnih sadržaja kao, turističkih i poslovnih sadržaja i objekata gradske tržnice i tržnog centra:

2. Turizam i ugostiteljstvo (turistička naselja, hoteli, apartmanski hoteli, gradski hoteli,

9. Tržnice i tržni centri sa sadržajima rekonstrukcije postojećeg kompleksa pijace u savremeni tržni centar sa pijacom, drugim prodajnim sadržajima, garažom u donjem dijelu ispod objekta za smještaj automobila i snabdijevanje pijace i drugim sadržajima za ovu djelatnost;

13. Stanovanje sa djelatnostima (kolektivno i individualno stanovanje sa djelatnostima);

14. Individualno stanovanje;

16. Stanovanje i turizam (individualno stanovanje sa smještajnim turističkim sadržajima);

17. Javne zelene površine;

18. Zaštitno zelenilo;

22. Energetski objekti;

24. Pješačke površine (trgovi, trotoari, šetališta).

Objekti su planirani tako da dogradnjom i nadgradnjom postojećih i izgradnjom novih objekata dopunjuju postojeće sadržaje i formiraju uličnu fasadu, kao i formiranje i ozelenjavanje pripadajućih parcela. Podzemne prostore novih objekata treba koristiti za izgradnju podzemnih garaža za smještaj vozila korisnika objekata a unutrašnje djelova lokacija treba koristi za izgradnju potrebnog broja otvorenih parkinga i zelenih površina.

Planski dokument je za predmetnu lokaciju predvidio sledeće urbanističke parametre: BRGP 9.682,29 m², indeks zauzetosti 0,40-0,50, maksimalna spratnost S+Pv+3+Pk.

U okviru namjene stanovanje sa djelatnostima predviđa se kolektivno stanovanje sa djelatnostima, individualno stanovanje sa djelatnostima. 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.

Kolektivno i individualno stanovanje sa dodatnim smještajnim sadržajima za turizam i turističkim djelatnostima (apartmanima, sobama sa kupatilom, turističkim agencijama, suvenirnicama i dr).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju predviđeno je da će se rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeti unaprjedenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Raščišćavanjem pomoćnih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva, dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uredjenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. 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 ugradjeni. 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. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima. Ugradnja rasvjetnih tijela treba biti usklađena sa potrebama normalne funkcije prostora. Visine

disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 25-60° stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, 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. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu, kao i Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane nadležnog organa. Kolski prilaz objektu obezbijeđen je sa javnog puta od dijela kat. parcele br. 798/1 sa južne strane i sa javnog puta od dijela kat. parcele br. 744 sa zapadne strane.

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 Detaljni urbanistički plan „Centar“ Kolašin izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin.

Uvidom u List nepokretnosti broj 851 KO Kolašin – prepis br. 115-919-1186/2022 od 24.03.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 751/1, 752/1, 753/1, 751/2, 753/2 i 754/1 KO Kolašin, u susvojini Šćepanović Andrije, Šćepanović Tadije i Šćepanović Veselina, u obimu prava 1/3.

Uvidom u Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.90/2022 od 16.03.2022.godine, ovjeren kod notara Marković Veselinke, utvrđeno je da je isti zaključen između Šćepanović Andrije, Šćepanović Tadije, Šćepanović Veselina i „BB INVEST GROUP“ DOO Podgorica, i unesen u katastru nepokretnosti kao zabilježba tereta – List nepokretnosti br.851 KO Kolašin, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Podgorica.

Uvidom u Ugovor o Kupoprodaji nepokretnosti UZZ br.89/2022 od 16.03.2022.godine, ovjeren kod notara Marković Veselinke, utvrđeno je da je isti zaključen između Šćepanović Andrije, Šćepanović Tadije, Šćepanović Veselina i „BB INVEST GROUP“ DOO Podgorica, i unesen u katastru nepokretnosti kao zabilježba tereta – List nepokretnosti br.851 KO Kolašin, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Podgorica.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima i Kondo hotelom 4*, projektovano od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=12.596,02 m² (planom data obračunska 9.682,29 m² – ostvarena 9.645,10 m²), indeks zauzetosti 0,47 (planom dato 0,40-0,50), indeks izgrađenosti 2,79 (planom data maksimalna BRGP), spratnost objekta 2Po+S+Pv+3+Pk (planom dato S+Pv+3+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „BB INVEST GROUP“ DOO Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane strane „Arhitektonski atelje“ d.o.o.

nalazi na dijelu UP1 (koju čine kat.parcele br.751/1, 752/1 i 753/1 sve KO Kolašin) i UP3 (koju čine kat.parcele br.751/2, 753/2 i 754/1 sve KO Kolašin) Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ Kolašin- izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 11/09) 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, 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