



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10349/5
Podgorica, 11.07.2024. godine

„VELIMIROVIĆ INVEST„ D.O.O. I VELIMIROVIĆ GORAN

Trg Sunca br. 2
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnik Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

P. Pavićević



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

Siniša Minić

Dostavljen:

- 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: 09-332/23-10349/5
Podgorica, 11.07.2024. 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. 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) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu " VELIMIROVIĆ INVEST " D.O.O. Podgorica i VELIMIROVIĆ GORANA, iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARH ATELJE " D.O.O. Podgorica, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta dana 10.06.2024. godine u 13:28:39 +02'00', za izgradnju objekata turističkog stanovanja tip 1, na katastarskoj parceli broj 1186/2 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 27/11), Opština Kolašin, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih i podzemnih etaža 6.291,46m², od čega nadzemnih 4.877,16m² (Planom zadate 5.572,80m²), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost " VELIMIROVIĆ INVEST " D.O.O. Podgorica i VELIMIROVIĆ GORANU, iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARH ATELJE " D.O.O. Podgorica, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta dana 10.06.2024. godine u 13:28:39 +02'00', za izgradnju objekata turističkog stanovanja tip 1, na katastarskoj parceli broj 1186/2 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 27/11), Opština Kolašin, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih i podzemnih etaža 6.291,46m², od čega nadzemnih 4.877,16m² (Planom zadate 5.572,80m²), indeks izgrađenosti 1.40 (Planom zadat 1.60), površine pod objektom 1.214,40m² (Planom zadate 1.393,20m²); indeks zauzetosti 0.35 (Planom zadat 0.40); spratnosti objekta Su+P+2+Pk (Planom zadata spratnost objekta :P+2+Pk uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-332/23-10349/1 od 15.12.2023. godine, sa dopunama od 12.03.2024. godine " VELIMIROVIĆ INVEST " D.O.O. Podgorica i VELIMIROVIĆ GORAN, iz Podgorice, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARH ATELJE " D.O.O. Podgorica, ovjerenog elektronskim

potpisom projektanta dana 10.06.2024. godine u 13:28:39 +02'00', za izgradnju objekata turističkog stanovanja tip 1, na katastarskoj parceli broj 1186/2 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 27/11), Opština Kolašin, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih i podzemnih etaža 6.291,46m², od čega nadzemnih 4.877,16m² (Planom zadate 5.572,80m²), indeks izgrađenosti 1.40 (Planom zadat 1.60), površine pod objektom 1.214,40m² (Planom zadate 1.393,20m²); indeks zauzetosti 0.35 (Planom zadat 0.40); spratnosti objekta Su+P+2+Pk (Planom zadata spratnost objekta :P+2+Pk uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Urbanističko-tehničke uslove, izdati od strane Opštine Kolašin – Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj, br.05-83/13 od 07.08.2023. godine; Izjavu licencirane geodetske organizacije "GEOVUJISIĆ" D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat nalazi na kat. parceli br. 1186/2 K.O.Kolašin, koja odgovara urbanističkoj parceli UP 110 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Breza" Opština Kolašin 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.a.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 građevniskoj 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.

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, projektovanog od strane „ARH ATELJE " D.O.O. Podgorica, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta dana 10.06.2024. godine u 13:28:39 +02'00', za izgradnju objekata turističkog stanovanja tip 1, na katastarskoj parceli broj 1186/2 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 27/11), Opština Kolašin, ukupne bruto razvijene građevinske površine

nadzernih i podzemnih etaža 6.291,46m², od čega nadzemnih 4.877,16m² (Planom zadate 5.572,80m²), indeks izgrađenosti 1.40 (Planom zadat 1.60), površine pod objektom 1.214,40m² (Planom zadate 1.393,20m²); indeks zauzetosti 0.35 (Planom zadat 0.40); spratnosti objekta Su+P+2+Pk (Planom zadata spratnost objekta .P+2+Pk uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža) urađeno u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arh Atelje“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.06.2024. godine u 13:28:39 +02'00', za izgradnju objekata turističkog stanovanja tip 1, na katastarskoj parceli broj 1186/2 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 27/11), Opština Kolašin, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta turističkog stanovanja u okviru namjene turističkog stanovanja – tip 1, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih i podzemnih etaža 6.291,46m², od čega nadzemnih 4.877,16m² (planom zadato 5.572,80m²), indeks izgrađenosti 1.40 (Planom zadat 1.60), površine pod objektom 1.214,40m² (Planom zadat 1.393,20m²); indeks zauzetosti 0.35 (Planom zadat 0.40); spratnost objekta: Su+P+2+Pk (Planom zadata spratnost objekta: P+2+Pk uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od iverice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da su prilikom projektovanja primijenjeni principi tradicionalnog arhitektonskog izraza karakterističnog za planinsko podneblje. Oblikovanje objekata je usklađeno sa kontekstom i planiranom namjenom. Planirani objekti su međusobno povezani pješačkim stazama kao i kolskom saobraćajnicom. Parkinzi su predviđeni u podzemnoj garaži i na otvorenim površinama parcele. Planirana spratnost objekata S+P+2+Pk. U objektima je planirano 80 stambenih jedinica, za koje je prema planskom dokumentu predviđen odgovarajući broj parking mjesta. Pri materijalizaciji planirani su savremeni materijali u skladu sa namjenom i potrebama objekata. Koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa namjenom objekata, te sa organizacijom i oblikovnim rješenjem parternih površina.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena je Izjava licencirane geodetske organizacije " GEOVUJISIĆ " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat nalazi na kat. parceli br. 1186/2 K.O.Kolašin, koja odgovara urbanističkoj parceli UP 110 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Breza" Opština Kolašin. Prilaz lokaciji je obezbijeđen preko kat. parcele br. 1186/7 K.O. Kolašin, upisanom u List nepokretnosti 102

I ista je u suvlasništvu investitora "VELIMIROVIĆ INVEST" D.O.O.Podgorica i Velimirović Gorana.

Uvidom u List nepokretnosti 102- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kolašin od 11.06.2024. godine, utvrđena je susvojina VELIMIROVIĆ INVEST " D.O.O.Podgorica i Velimirović Gorana, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora – podnosioca predmetnog zahtjeva, 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, 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 davanjem saglasnosti investitoru " VELIMIROVIĆ INVEST " D.O.O. Podgorica i VELIMIROVIĆ GORANU, iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARH ATELJE " D.O.O. Podgorica, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta dana 10.06.2024. godine u 13:28:39 +02'00', za izgradnju objekata turističkog stanovanja tip 1, na katastarskoj parceli broj 1186/2 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Breza" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 27/11), Opština Kolašin, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih i podzemnih etaža 6.291,46m², od čega nadzemnih 4.877,16m² (Planom zadate 5.572,80m²), indeks izgrađenosti 1.40 (Planom zadat 1.60), površine pod objektom 1.214,40m² (Planom zadate 1.393,20m²); indeks zauzetosti 0.35 (Planom zadat 0.40); spratnosti objekta Su+P+2+Pk (Planom zadata spratnost objekta :P+2+Pk uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevnoj 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

Obradila:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

