



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: 05-332/24-4266/3  
Podgorica, 28.03.2024. godine

„NORD GRAD DEVELOPMENT“, D.O.O.

BAR

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

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

- a/a.

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA ARHITEKTURE  
Br.05-332/24-4266/3  
Podgorica, 28.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 st. 1 i 4. tač. 1 al. 1 i 2. i člana 88. stav 2. i člana 237 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 „NORD GRAD DEVELOPMENT „ D.O.O. iz Bara, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „CDC PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta, dana 25.03.2024. godine u 09:16:44 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli, UP1, zona „J“, podzona „J3“, koju čini katastarska parcela br. 831/1 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 11/09, 33/13), Opština Kolašin, donosi

## R J E Š E N J E

DAJE SE SAGLASNOST „NORD GRAD DEVELOPMENT „ D.O.O. iz Bara, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „CDC PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 25.03.2024. godine u 09:16:44 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli, UP1, zona „J“, podzona „J3“, koju čini katastarska parcela br. 831/1 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 11/09, 33/13), Opština Kolašin, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), ukupne BRGP nadzemnih i podzemnih etaža 3.233,28m<sup>2</sup> od čega ukupne BRGP nadzemnih etaža 2.199,98 m<sup>2</sup> (Planom zadat: 2.202,35m<sup>2</sup>), površine prizemlja 440,36m<sup>2</sup> (Planom zadat: 440,47m<sup>2</sup>) spratnosti objekta :Po+P+2+Pk (Planom propisana spratnost S+P+2+Pk sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-4266/1 od 18.03.2024.godine, sa dopunom, br. 05-332/24-4266/2 od 25.03.2024. godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratilo se „NORD GRAD DEVELOPMENT“ D.O.O. iz Bara, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „CDC PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 25.03.2024. godine u 09:16:44 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na „UP1“ zona „J“, podzona „J3“, koju čini katastarska parcela br.

831/1 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 11/09, 33/13), Opština Kolašin.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-4104/4 izdate 01.06.2023.godine od strane Opštine Kolašin, Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj i idejno rješenje sa dopunom, izrađenim od strane „CDC PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta, dana 25.03.2024. godine u 09:16:44 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli, UP1, zona „J“, podzona „J3“, koju čini katastarska parcela br. 831/1 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 11/09, 33/13), Opština Kolašin,

Razmatrajući priložene spise predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrilo je predmetni zahtjev i odlučilo 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, 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: 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u tehnički i grafički dio planskog dokumenta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je idejno rješenjem izrađenim od strane „CDC PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 25.03.2024. godine u 09:16:44 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli, UP1, zona „J“, podzona „J3“, koju čini katastarska parcela br. 831/1 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 11/09, 33/13), Opština Kolašin, isto izrađeno u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), ukupne BRGP nadzemnih i podzemnih etaža 3.233,28m<sup>2</sup> od čega ukupne BRGP nadzemnih etaža 2.199,98 m<sup>2</sup> (Planom zadat; 2.202,35m<sup>2</sup>), površine prizemlja 440,36m<sup>2</sup> (Planom zadat; 440,47m<sup>2</sup>) spratnosti objekta :Po+P+2+Pk (Planom propisana spratnost S+P+2+Pk sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža).

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-4266/2 od 25.03.2024. godine, izrađenim od strane „CDC PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 25.03.2024. godine u 09:16:44 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na UP1, zona „J“, podzona „J3“, koju čini katastarska parcela br. 831/1 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 11/09, 33/13), Opština Kolašin, utvrđeno je sledeće:

Naime, Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambenog objekta ukupne BRGP nadzemnih i podzemnih etaža 3.233,28m<sup>2</sup> od čega ukupne BRGP nadzemnih etaža 2.199,98 m<sup>2</sup> (planom zadato 2.202,35m<sup>2</sup>), površine prizemlja 440,36m<sup>2</sup> (planom zadato 440,47m<sup>2</sup>) spratnosti objekta Po+P+2+Pk (planom propisana spratnost S+P+2+Pk sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

**Shodno navedenom a uvidom korigovano idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.**

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju predviđeni su kombinovani krovovi. Nagb krovnih ravni je oko 25-60°. 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 spolnjem gabaritu objekta.

Projektovani objekat je u smislu fasade u u prizemlju obloženi kamenom (traventino). Na spratovima delovi zidova su obloženi drvenim talpama ( mahagoni ili sibirski aris). Ostali delovi fasada su od demit fasade bele boje. Krov je projektovan kao dvovodni sa krovnim badžama, a djelovi nazidaka su obloženi su limom (piano lim boja antracit).

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

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izrađeno od strane „CDC PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 25.03.2024. godine u 09:16:44 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na UP1, zona „J“ podzona „J3“ koju čini katastarska parcela br. 831/1 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 11/09, 33/13), Opština Kolašin - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), ukupne BRGP nadzemnih i podzemnih etaža 3.233,28m<sup>2</sup> od čega ukupne BRGP nadzemnih etaža 2.199,98 m<sup>2</sup> (Planom zadato 2.202,35m<sup>2</sup>), površine prizemlja 440,36m<sup>2</sup> (planom zadato 440,47m<sup>2</sup>) spratnosti objekta : Po+P+2+Pk (Planom propisana spratnost S+P+2+Pk sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža).

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u dostavljeni List nepokretnosti br.1590 – prepis izdat od strane Uprave za katastar i državne imovine PJ Podgorica dana 17.05.2023. godine za kat.parcelu 831/1 KO Kolašin, utvrđeno je da pravo svojine ima „Nord grad development“ D.O.O. u obimu prava 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, 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 „Nord grad development“ D.O.O. iz Kolašina, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „CDC PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 25.03.2024. godine u 09:16:44 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na UP1, zona „J“, podzona „J3“, koju čini katastarska parcela br. 831/1 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 11/09, 33/13), Opština Kolašin, u pogledu usaglašenosti u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), ukupne BRGP nadzemnih i podzemnih etaža 3.233,28m<sup>2</sup> od čega ukupne BRGP nadzemnih etaža 2.199,98 m<sup>2</sup> (Planom zadat; 2.202,35m<sup>2</sup>), površine prizemlja 440,36m<sup>2</sup> (Planom zadat: 440,47m<sup>2</sup>) spratnosti objekta :Po+P+2+Pk (Planom propisana spratnost S+P+2+Pk sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža).

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.

Rješenje obradila:

Načelnik Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

*Nataša Pavičević*

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



*Sinisa Minić*