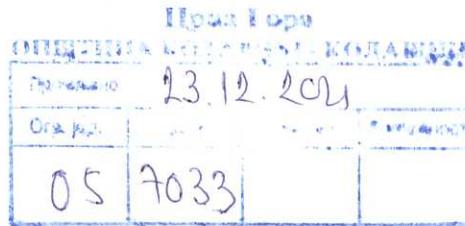


CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekte

Broj: UP I 30-332/21-450
Podgorica, 20. decembar 2021. godine



Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 23 i 60 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada („Sl. list CG – o.p.“, br. 38/18, 43/18, 6/20 i 10/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a shodno Ugovoru o vršenju poslova zaključenim između Glavnog grada Podgorica i Opštine Kolašin br. 01-031/19-2585 od 2. aprila 2019. godine, rješavajući po zahtjevu investitora Božu Bulatoviću za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata na kat. parcelma br. 1122/4 i 1124/2 KO Smailagića polje u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14), donio je

R J E Š E N J E

I – Investitoru Božu Bulatoviću daje se saglasnost na idejno rješenje stambenih objekata na kat. parcelma br. 1122/4 i 1124/2 KO Smailagića polje u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor je dužan da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspekcijskom organu, rješi imovinsko-pravne odnose, tj. da izvrši parcelaciju kat. parcele br. 1122/4 KO Smailagića polje u cilju formiranja zasebnih parcela za svaki pojedinačni objekat, u skladu sa uslovima planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/21-450 od 26. novembra 2021. godine, investitor Božo Bulatović podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekte za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata na kat. parcelma br. 1122/4 i 1124/2 KO Smailagića polje u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka 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). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekte, koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačke 2, 3, 5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.

Shodno Ugovoru o vršenju poslova zaključenim između Glavnog grada Podgorica i Opštine Kolašin br. 01-031/19-2585 od 2. aprila 2019. godine, glavni gradski arhitekta vrši ove poslove za potrebe Opštine Kolašin.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za izgradnju objekata, projektovano od strane preduzeća MONCORE doo Podgorica i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Opštim uslovima za građenje u okviru PUP-a Opštine Kolašin, propisano je oblikovanje objekata u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, pri čemu je obavezno poštovanje sljedećih mjera i smjernica oblikovanja objekta i njihovih detalja: puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina; transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođivanje savremenom izrazu – krovova, dimnjaka, oluka, lođa, ograda itd.; izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena ili drveta; afirmacija prirodnih materijala (vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima su od drveta); izgradnja lođa u ravni pročelja bez korišćenja „baroknih“ stubića. Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni od 40° . Potkrovija mogu imati nadzidak visok najviše 1.60 m.

Uvidom u PUP Opštine Kolašin, konstatovano je da se predmetne parcele nalaze na „površinama ruralnih naselja“ na kojim se dozvoljava izgradnja stambenih objekta maksimalne bruto građevinske površine $250m^2$ na parceli/lokaciji minimalne površine $1000m^2$. Maksimalna dozvoljena spratnost objekta je S+P+Pk ili P+1+Pk, pri čemu visina objekta može iznositi najviše 12m. Smjernicama za direktno sprovođenje iz plana definisano je da granice utvrđene lokacije predstavljaju regulacionu liniju i da se u odnosu na nju planira građevinska linija (minimalno rastojanje je 5m, a preporučuje se 15m).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da planirana izgradnja četiri istovjetna objekta na pojedinačnim lokacijama. Svi objekti su projektovani u okviru zadatih građevinskih linija. Na lokaciji 1 površine $2308m^2$, planirana je gradnja stambenog objekta bruto građevinske površine $250m^2$, sa indeksom zauzetosti 0,03 i indeksom izgrađenosti 0,11. Na lokaciji 2 površine $3035m^2$, planirana je gradnja stambenog objekta, bruto građevinske površine $250m^2$, sa indeksom zauzetosti 0,02 i indeksom izgrađenosti 0,08. Na lokaciji 3 površine $1642m^2$, planirana je gradnja stambenog objekta, bruto građevinske površine $250m^2$, sa indeksom zauzetosti 0,04 i indeksom izgrađenosti 0,15. Na lokaciji 4 površine $1398m^2$, planirana je gradnja stambenog objekta, bruto građevinske površine $250m^2$, sa indeksom zauzetosti 0,05 i indeksom izgrađenosti 0,18.

Glavni gradski arhitekta donio je prvo stepeno rješenje bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev u cijelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku), s tim da je investitoru nametnuta obaveza regulisanja imovinsko – pravnih odnosa, odnosno parcelacije kat. parcele br. 1122/4 KO Smailagića polje u cilju formiranja zasebnih parcela za svaki pojedinačni objekat, u skladu sa uslovima planskog dokumenta. Ukoliko investitor ne postupi po navedenom potrebljno je dostaviti

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Božu Bulatoviću na idejno rješenje stambenih objekata na kat. parcelma br. 1122/4 i 1124/2 KO Smailagića polje u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠТИ: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.



Dostavljeno:

- Božu Bulatoviću;;
- Opštini Kolašin;
- Arhivi.