



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
SLUŽBA PREDSEDNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-103/up-2
Kolašin, 26. 2. 2025. godine

BULATOVIĆ IGOR

PODGORICA
Ul. Mira br.17

Veza: 02-03-333/25-103/up od 13. 2. 2025. godine

Predmet: Rješenje o davaju saglasnosti na idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta dostavljam Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 244/2 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 41, u zahvatu zone E, podzone E2 Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ Kolašin - Izmjene i dopune (”Sl. list CG“-opštinski pro/pisi br.12/14), u Kolašinu.

S poštovanjem,


Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta





CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
SLUŽBA PREDSDJEDNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-103/up-2
Kolašin, 26. 2. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 stav 4 tačka 1 i člana 88 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), člana 5 Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji službe Predsjednika br. 02-8521/4 kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Igora i Dalibora Bulatovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 244/2 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 41, u zahvatu zone E, podzone E2 Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ Kolašin - Izmjene i dopune („Sl. list CG“-opštinski pro/pisi br.12/14), Kolašin, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost investitorima Igoru Bulatoviću i Daliboru Bulatoviću, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 244/2 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 41, u zahvatu zone E, podzone E2 Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ Kolašin - Izmjene i dopune („Sl. list CG“-opštinski pro/pisi br.12/14) Kolašin, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna BRGP - 136.40 m² (planom zadato 400.00 m²), površinom gabarita objekta 74.00 m² (planom zadato 100.00 m²), spratnošću P+Pk (planom zadato S+P+1+Pk) i ostvarenim odnosnom prema građevninskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 02-03-333/25-103/up od 13. 2. 2025. godine, investitori Igor i Dalibor Bulatović, obratili su se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „3A Studio“ Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11. 2. 2025. godine u 12:29:54 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta spratnosti P+Pk, na katastarskoj parceli br. 244/2 KO Kolašin koja čini urbanističku parcelu UP 41, u zahvatu zone E, podzone E2, u zahvatu DUP-a „Centar“ Kolašin - Izmjene i dopune u Kolašinu.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da glavni državni arhitekta 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 citiranog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevninskoj liniji). Takođe, shodno članu 88 stav 1 ovog zakona, propisano je da se naprijed navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, 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. U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, do donešenja Državnih smjernica razvoja arhitekture, saglasnost se izdaje na osnovu uslova iz planskog dokumenta koji koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, glavni gradski arhitekta je izvršio uvid u predmetno idejno rješenje i utvrdio sljedeće:

Detaljnim urbanističkim planom „Centar“ Izmjene i dopune, kao i izdatim urbanističko-tehničkim uslovima za predmetnu lokaciju predviđeno je stanovanje sa djelatnostima (kolektivno i individualno stanovanje sa djelatnostima). U okviru izdatih urbanističko-tehničkih uslova i smjernica za izgradnju objekata propisano je visina gradnje individualnih stambenih objekata i to Pr+1+Pk do Pr+2+Pk, uz zauzetost urbanističke parcele od 30 do 40 % od pripadajuće parcele i omogućavanje veće zauzetosti za objekte sa podzemnom garažom, koji na taj način oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja. Shodno tome, za UP 41 površine od 391.30 m², planom je data je površina prizemlja 100.00 m² i maksimalna bruto građevinska površina objekta od 400.00 m².

Kako bi se sačuvala autohtonost urbanističko-arhitektonskog nasleđa i specifičnost duha naselja, arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Visine objekata su date na grafičkim prilogima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplaniranje gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici grada i naselja. Predviđeni su kombinovani krovovi, sa nagibom krovnih ravni od 25-60°. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta spratnosti P+Pk, sa projektovanom površinom pod objektom od 74.00 m² (planom zadato 100.00 m²), ukupne bruto građevinske površine 136.40 m² (planom zadato 400 m²), u okviru zadatih građevinskih linija. Zidovi objekta su su obloženi jelovom daskom dok je na određenim pozicijama planiran lokalni kamen. Krov je kosi, dvovodan, sa nagibom krovnih ravni 40°, sa pokrivačem u antracit boji.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev - Idejno rješenje stambenog objekta, projektovano od strane privrednog društva DOO „3A Studio“ Podgorica i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

Shodno odredbama člana 113 Zakona o upravnom postupku, glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev u cjelosti usvojen.

U odnosu na utvrđeno činjenično stanje, glavni gradski arhitekta nalazi da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Igoru Bulatoviću i Daliboru Bulatoviću na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta spratnosti P+Pk, na katastarskoj parceli br. 244/2 KO Kolašin koja čini urbanističku parcelu UP 41, u zahvatu zone E, podzone E2, u zahvatu DUP-a „Centar“ Kolašin - Izmjene i dopune u Kolašinu, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje, materijalizaciju objekata i osnovne urbanističke parametre.

UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ovog organa.

Dostavljeno:

- Investitoru,
- a/a

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.

