



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
SLUŽBA PREDSEDNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-342/up-3
Kolašin, 22. 7. 2025. godine

RADOICA VUKOVIĆ

KOTOR
P.C. Škaljari bb

Veza: 02-03-333/25-342/up od 14. 4. 2025 godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta dostavljam Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju jednorodničkog stambenog objekta spratnosti P+1+PK, na katastarskim parcelama br. 1122/59, 1122/54 i 1124/2 KO Smailagića Polje, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore“ br.022/25) u Kolašinu.

S poštovanjem,



Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:

- Investitoru,
- a/a



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
SLUŽBA PREDSEDNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-342/up-3
Kolašin, 22. 7. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 stav 2 tačka 1 i Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 od 4. 3. 2025. godine), člana 5 Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o 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 Bulatović Boža, koga zastupa Vuković Radoica za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju jednorodnog stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 1122/59, 1122/54 i 1124/2 KO Smailagića Polje, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore“ br.022/25), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Bulatović Božu, koga zastupa Radoica Vuković, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju jednorodnog stambenog objekta na lokaciji u projektu prikazanoj kao zona 1, na katastarskim parcelama br. 1122/59, 1122/54 i 1124/2 KO Smailagića Polje, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore“ br.022/25) ukupne bruto građevinske površine objekta 150.00 m² (planom zadato 250.00 m²), indeksa izgrađenosti 0,13 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,06 (planom zadato 0,20), spratnosti P+1+Pk (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk) u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 02-03-333/25-342/up od 14. 4. 2025. godine, podnosilac zahtjeva Radoica Vuković, koji po dostavljenom ovjerenom punomoćju zastupa Bulatović Boža, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „MONCORE“ Podgorica, za izgradnju jednorodnog stambenog objekta na lokaciji u projektu prikazanoj kao zona 4, na katastarskim parcelama br. 1122/59, 1122/54 i 1124/2 KO Smailagića Polje, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin. Dana 3. 7. 2025. godine, podnosilac zahtjeva je dostavio dopunu dokumentacije koja je zavedena na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/25-342/up-2.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3 000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i

materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Takođe, članom 22 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3 000 m² bruto građevinske površine osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Stavom 3 istog člana propisano je da poslove iz stava 2, glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekta, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno je 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 koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 stav 1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2 Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekta, navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima, 3D vizuelizacija objekta, uslovi i priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

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

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-332/2025-1034/4 od 26. 3. 2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice za građenje novog objekta prema smjernicama PUP-a Kolašin („Sl.list Crne Gore“ o.p.- br.12/14) na lokaciji koju čini katastarske parcele broj: 1122/59, 1122/54 i 1124/2 KO Smailagića Polje. Shodno tome, za predmetnu lokaciju planskim dokumentom data je mogućnost direktnog izdavanje uslova iz plana sa smjernicama za izgradnju u ruralnim naseljima i to: maksimalna bruto građevinska površina novog objekta za stanovanje je 250 m², na parceli /lokaciji (koja može da se sastoji od jedne, dijela jedne ili više katastarskih parcela) minimalne površine 1000 m², izuzetno, minimalna površina lokacije/parcele može biti 600 m² sa maksimalnom bruto površinom objekta od 100 m²; indeks zauzetosti 0.20% i indeks izgrađenosti 0.25%. Data građevinska linija koja mora biti postavljena na min 5m a preporučuje se 15 m od regulacione linije; ne manja udaljenost od 10 m od susjednog objekta na drugoj parceli; maksimalna visina novoplaniranog objekta je tri etaže (S+P+Pk ili P+1+Pk) ili 12 m. U cilju očuvanja ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine neophodno je poštovati suštinske principe ovog podneblja koje se ogledaju u jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme objekata topografiji terena, klimatskim uslovima, te se objekti moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Shodno navedenom, obavezne su sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekta i njihovih detalja: puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina, transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu - krovova, dimnjaka, oluka, lođa, ograda itd; izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena ili drveta u površini fasade od 30% njene površine sa osnovno bojom fasade u bijeloj boji kao i afirmaciju prirodnih materijala. Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni od 40°, dok potkrovlja mogu imati nadzidak visok najviše 1.60 m.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da predloženo idejno rješenje za izgradnju jednorodničkog stambenog objekta na lokaciji u projektu prikazanoj kao zona 1, koju čine katastarske parcele br. 1122/59, 1122/54 i 1124/2 KO Smailagića Polje, ukupne površine 1130.00 m², projektovano od strane privrednog društva DOO „MONÇORE“ Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30. 6. 2025. godine u 14:34:04 + 02'00' u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina 150.00 m² (planom zadato 250 m²), indeks zauzetosti 0,06 (planom zadato 0,20), i indeksizgrađenosti 0,13 (planom zadato 0,25) spratnost objekta P+1+Pk u okviru zadatih građevinskih linija. Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen kolski i pješački pristup. Namjena objekta je stanovanje, što je u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin.

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Bulatović Božu iz Podgorice, koga zastupa Vuković Radoica na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju jednorodničkog stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 1122/59, 1122/54 i 1124/2 KO Smailagića Polje, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 8 dana od dana njegovog prijema, a preko ovog organa.



GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.

Kristina Bulatović Pejić