



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-362/up-8
Kolašin, 8. 8. 2025. godine

DEJAN VOJVODIĆ

DANILOVGRAD
Branelovica b.b

Veza 02-03-333/25-362/up od 16. 4. 2025. godine

Predmet: Rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta Vam dostavljam rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na katastarskim parcelama br. 188/1 i 188/3 KO Kolašin, koje čine urbanističku parcelu UP 3, zona F, podzona F4 u zahvatu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 11/09, 33/13) u Kolašinu.

S poštovanjem,



Kristina Bulatović Pejić
Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:

- naslovu
- a/a



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-362/up-8
Kolašin, 8. 8. 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 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 Dejana Vojvodića iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta-faza 2 na katastarskim parcelama br. 188/1 i 188/3 KO Kolašin, koje čine urbanističku parcelu UP 3, zona F, podzona F4 u zahvatu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 11/09, 33/13) u Kolašinu, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Dejanu Vojvodiću iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta - faze 2, projektovanog od strane DOO „Centar za arhitekturu i dizajn“ Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 1. 7. 2025. godine u 14:20:25 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na katastarskim parcelama br. 188/1 i 188/3 KO Kolašin, koje čine dio urbanističke parcele UP 3, u zahvatu zone F, podzone F4 DUP-a „Centar“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 11/09, 33/13) u Kolašinu, ukupne bruto građevinske površine objekta 1382.72 m² (planom zadato 1776.00 m²), indeksa zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,50), spratnosti objekta Po+P+3+Pk (planom zadato S+P+3+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.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 02-03-333/25-362/up od 16. 4. 2025. godine, ovom organu obratio se Dejan Vojvodić zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „Centar za arhitekturu i dizajn“ Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 4. 4. 2025. godine u 15:00:17 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na katastarskim parcelama br. 188/1 i 188/3 KO Kolašin, koje čine urbanističku parcelu UP 3, zona F, podzona F4 u zahvatu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 11/09, 33/13) u Kolašinu koji predstavlja drugu fazu izgradnje na UP3. U odnosu na dostavljeno idejno rješenje i dokumentaciju, glavni gradski arhitekta je aktom broj 02-03-333/25-362/up-2 od 6. 5. 2025. godine, obavijestio investitora o rezultatima ispitnog postupka i shodno konstatovanim neostacima idejnog rješenja, pozvao na izjašnjenje shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku. U navedenom obavještenju, glavni gradski arhitekta je uputio podnosioca zahtjeva na nedostatke idejnog rješenja, naročito na činjenice da susjednom objektu na istoj urbanističkoj parceli nije obezbijeđen adekvatan prilaz i trotoar; nijesu date dimenzije kolovoza i parking mjesta niti su označeni radijusi krivina, što znači da nije moguće

utvrditi da li će manevrisanje automobila kroz garažu teći neometano. U odnosu na to gradski arhitekta je konstatovao da je potrebno korigovati saobraćajno rješenje, posebno imajući u vidu da nije ispoštovan potreban broj parking mjesta za novoplanirani objekat i susjedni objekat na dijelu UP kao i urbanističke parametre prikazane u izjavi projektanta i tehničkom opisu, na način da se prilikom obračuna zadatih koeficijentata izgradnje i zauzetosti, kao površina UP uzme površina umanjena za nedostajući dio UP (katastarska parcela broj 188/4 KO Kolašin).

S obzirom na to da se dio planiranog objekta nalazi na katastarskoj parceli br. 188/3 KO Kolašin, na kojoj se nalazi stambena zgrada, upravnik stambene zgrade, Bulatović Bojan, telefonskim putem je kontaktirao glavnog gradskog arhitektu kako bi iskoristili svoje zakonsko pravo i učestvovali u postupku i izjasnili se na činjenice u ovoj predmetnoj stvari. S tim u vezi, glavni gradski arhitekta je dana 15. 5. 2025. godine, uputio poziv za održavanje usmene rasprave upravniku stambene zgrade Bojanu Bulatoviću. Imenovani je sa svojim ovlaštenim pravnim zastupnikom kao i predsjednikom Skupštine stanara, pristupio prostorijama gradskog arhitekta u Kolašinu. Nakon izvršenog uvida u idejno rješenje i dokumentaciju, punomoćnik Velizarka Simonović Bulatović dala je izjavu kao slijedi:

„Zaključujemo da je idejnim rješenjem planirana podzemna etaža u dijelu katastarske parcele broj 188/3 KO Kolašin, pri čemu bi bio onemogućen prilaz našem objektu, obavljanje djelatnosti kao i svakodnevno funkcionisanje stanara zgrade. To se odnosi prvenstveno na trotoar i prilaz ispred našeg objekta, gdje su smješteni poslovni prostori, pa samim tim nije moguće pristupiti istim. Takođe, uzimajući u obzir projektovani broj parking prostora, smatramo da nije zadovoljen interes stanara naše zgrade u pravcu obezbjeđenja parking mjesta, kao ni prilaz objektu u toku samog izvođenja radova. Pored toga, svi navodi i naznake a imajući u vidu i sami projekat predstavljaju paušalni osvrt na konkretno stanje i u cjelosti je idejni projekat neprihvatljiv i predstavlja pojedinačno viđenje situacije i interesa a zanemaruju se prava stanara i korisnika poslovnih prostora koja im po zakonu pripadaju. Za ukazati je pored ostalog, da se radi o zajedničkoj nedjeljivoj svojini i svako individualno ponašanje krši osnovne zakonske principe po statusu zemljišta. Sa svega prednje naznačenog se predlaže glavnom gradskom arhitekti da odbije predmetni zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje.“ O svemu navedenom, sačinjen je Zapisnik o usmenoj raspravi broj 02-03-333/25-362/up-4 od 20. 5. 2025. godine.

Nakon zaprimanja obavještenja glavnog gradskog arhitekta o rezultatima ispitnog postupka i poziva za dopunu idejnog rješenja i dokumentacije, predstavnik projektne organizacije DOO „Centar za arhitekturu i dizajn“ Podgorica, dostavio je dopunu zahtjeva i korigovano idejno rješenje ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 1. 7. 2025. godine u 14:20:25 + 02'00' u odnosu na primjedbe gradskog arhitekta kao i izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka a koja je zavedena na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/25-362/up-5 dana 3. 7. 2025. godine. U okviru dopune i izjašnjenja, podnosilac zahtjeva priložio je i Mišljenje saobraćajnog inženjera.

U cilju utvrđivanja tačnog činjeničnog i pravnog stanja sa pozivom na odredbe člana 51 Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano da je stranka u upravnom postupku fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku, a u vezi sa članom 11 istog zakona, kojim je propisano da se u upravnom postupku moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje o upravnoj stvari, kao i članovima 105 i 112 Zakona o upravnom postupku, glavni gradski arhitekta je uputio poziv za održavanje usmene rasprave i podnosiocu zahtjeva Dejanu Vojvodiću, radi dodatnog izjašnjenja u ovoj pravnoj stvari. Shodno tome, dana 18. 7. 2025. godine, u prostorijama glavnog gradskog arhitekta u Kolašinu, održana je usmena rasprava kojoj su pored ovlaštenog lica prisustvovali podnosilac zahtjeva Dejan Vojvodić i Ivan Femić, predstavnik projektne organizacije. Podnosilac zahtjeva, Dejan Vojvodić je dao izjavu kako slijedi:

„S obzirom na to da se radi o stečenom pravu gradnje koju su imali Peku Darinka i Rakočević Aleksandar a koji su to pravo prenijeli na Vojvodić Dejana, radi o nespornom pravu za gradnju faze II na parceli 188/1 i 188/3 KO Kolašin. Idejno rješenje u koje su stanari zgrade koja je izgrađena u I fazi imale uvid korigovano je u smislu prilaza objekta i obezbijeđen je pješački pristup, opredijeljeno je više parking mjesta nego što je predviđeno glavnim projektom faze I, precizno, idejno rješenje faze II predviđa 9 parking mjesta a prvobitnim glavnim projektom je bilo predviđeno 7 parking mjersta. Što se tiče navoda stanara da imaju prava na zajedničku nedjeljivu svojinu, nesporno je da će oni to pravo imati kada se parcela privede namjeni po DUP-u Centar Kolašin, što podrazumijeva izgradnju druge faze. U tom cilju, kako bi se ispoštovale zakonske i stručne norme, objekat faze II mora imati podzemnu garažu sa minimum 13 parking mjesta. Investitor će sugerisati izvođaču radova da što efikasnije riješi pitanje nesmetanog pristupa i funkcionisanja stanara faze I. Izjavljujem da je za I fazu izdata građevinska dozvola Rakočević Aleksandru i Peku Darinki broj: 05-436/up od 27. 8. 2010.- godine a na osnovu UTU koji su navedeni u istoj broj: 05-406/up od 13. 8. 2010. godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine.“ O svemu navedenom, sačinjen je Zapisnik o usmenoj raspravi broj 02-03-333/25-362/up-7 od 18. 7. 2025. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni gradski arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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 obavezno 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.

Nakon sagledavanja dostavljenog korigovanog idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „Centar za arhitekturu i dizajn“ Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 1. 7. 2025. godine u 14:20:25 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na katastarskim parcelama br. 188/1 i 188/3 KO Kolašin, koje čine dio urbanističke parcele

UP 3, u zahvatu zone F, podzone F4 DUP-a „Centar“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 11/09, 33/13) u Kolašinu, glavni gradski arhitekta je utvrdio sljedeće:

Detaljnim urbanističkim planom „Centar“ 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 kolektivnih stambenih objekata i to Pr+2+Pk do Pr+3+Pk, uz zauzetost urbanističke parcele do 40 do 50 % 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 3 zona F, podzona F4 površine od 932 m², planom je data maksimalna bruto građevinska površina objekta od 2238.96 m². S obzirom na to da predmetnu UP 3 čine katastarske parcele br: 188/1, 188/3 i 188/4 KO Kolašin, odnosno da se idejno rješenje odnosi na gradnju objekta na dijelu UP 3 koju čine kat.parc. br. 188/1 i 188/3 KO Kolašin, kao i da je na katastrskoj parceli 188/3 KO Kolašin izgrađen stambeni objekat spratnosti P+2+Pk, površine gabarita objekta 110 m², sa ostvarenom BRGP od 440 m², za koji je od strane Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine, Opštine Kolašin, izdata građevinska dozvola br. 05-436/UP od 27. 8. 2010. godine i koji predstavlja I fazu izgradnje na predmetnoj UP, parametri definisani urbanističko-tehničkim uslovima su korigovani, shodno površini namijenjenoj za gradnju novog objekta tj. druge faze izgradnje na urbanističkoj parceli, pa dozvoljena BRGP za novoplanirani objekat iznosi 1776.00 m².

Uvidom u dostavljenu projektну dokumentaciju korigovanog idejnog rješenja, konstatovano je da je planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+3+PK, na dijelu urbanističke parcele UP3. Bruto građevinska površina objekta iznosi 1382.72 m² (planom zadato 1776.00 m²), indeks zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,50) i ostvaren je odnos prema građevinskoj liniji. Parkiranje je predviđeno u okviru urbanističke parcele i u podzemnoj etaži, pri čemu je ispoštovan zadati broj parking mjesta na nivou UP3. Obezbijeđen je kolski i pješački prilaz kako novoplaniranom objektu, tako i stambenom objektu na kat. parc.br. 188/3 KO Kolašin. Kolski pristup podzemnoj garaži omogućen je preko susjedne katastarske parcele br. 194 KO Kolašin, za koju investitor posjeduje trajnu saglasnost za službenost prolaza.

Oblikovnost i materijalizaciju shodno smjernicama planskog dokumenta, predvidjeti na način da se sačuva autohtonost urbanističko-arhitektonskog nasleđa i specifičnost duha naselja, pa 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 priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen 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.

Planirani objekat je oblikovan primjenom savremenih materijala koji se koriste u gradnji objekata ovog tipa po najvišim standardima na polju energetske efikasnosti objekta. Krov objekta je kosi, nagiba 30° i 60° sa vrlo razigranim asimetričnim dvovodnim badžama. Objekat je u smislu oblikovnosti i materijalizacije usklađen sa objektom na susjednoj UP 10, jer su oba objekta postavljena na građevinskoj liniji prema ulici i tako čine jedinstveni ulični front. Postojeći objekat (faza 1) na UP 3, odnosno na katastrskoj parceli 188/3 KO Kolašin je značajno uvučen u odnosu na ulični front i ne sadrži vrijedne arhitektonske elemente, pa bi shodno tome novoplanirani objekat u nastojanju da se poveže sa postojećim objektom, izgubio na svojoj arhitekturi i vezi koju bi ostvario na susjednoj urbanističkoj parceli.

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 Detaljnog urbanističkog plana "Centar" (Službeni list Crne Gore, o.p. br.11/09 i 33/13), odnosno da je podnosilac zahtjeva postupio po primjedbama gradskog arhitekta.

Uzimajući u obzir da je korigovanim idejnim rješenjem obezbijeđen kako kolski tako i pješački prilaz stambenom objektu na kat.parc.br.188/3 KO Kolašin, odnosno da je predviđen dovoljan broj parking mjesta na nivou urbanističke parcele, kao i činjenicu da glavni gradski arhitekta shodno članu 22 stav 6 Zakona o izgradnji objekata, ne vrši provjeru u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu, to je riješeno kao u dispozitivu rješenja.

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Dejanu Vojvodiću na idejno rješenje arhitektonskog projekta , za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na katastarskim parcelama br. 188/1 i 188/3 KO Kolašin, koje čine dio urbanističke parcele UP 3, u zahvatu zone F, podzone F4 DUP-a „Centar“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 11/09, 33/13) u Kolašinu, 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.

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 (osam) dana od dana njegovog prijema, a preko ovog organa.



GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.

Kristina Bulatović Pejić