



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
SLUŽBA PREDSJEDNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-516/up-2
Kolašin, 12. 6. 2025. godine

D.O.O „PINE HOME“ Kolašin

KOLAŠIN

Bjelasička br.8, Smailagića Polje

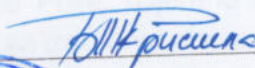
Veza: 02-03-333/25-516/up od 19. 5. 2025 godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta dostavljam Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 177/5 KO Smailagića Polje, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore“ br. 22/25) u Kolašinu.

S poštovanjem,


Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta





CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
SLUŽBA PREDsjedNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-516/up-2
Kolašin, 12. 6. 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 podnosioca zahtjeva DOO "PINE HOME" Kolašin, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 177/5 KO Smailagića Polje, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore“ br. 22/25) u Kolašinu, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva DOO "PINE HOME" Kolašin, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 177/5 KO Smailagića Polje, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore“ br. 22/25), ukupne bruto građevinske površine objekta 75.63 m² (planom zadato 250.00 m²), indeksa izgrađenosti 0,03 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,01 (planom zadato 0,20), spratnosti P+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. 02-03-333/25-516/up od 19. 5. 2025. godine, podnosilac zahtjeva DOO „PINE HOME“ Kolašin, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19. 5. 2025. godine u 14:50:50 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 177/5 KO Smailagića Polje, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin.

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).

Također, 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. Glavni državni odnosno gradski arhitekta ne vrši provjeru dokoza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu, što je propisao članom 22 stav 6 Zakona o izgradnji objekata.

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 predmetno idejno rješenje i utvrdio sljedeće:

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-9274/5 od 3. 10. 2023. 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 čine katastarske parcele broj 177/5, 178/2 i 179 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 je na katastarskoj parceli br. 177/5 KO Smailagića Polje, ukupne površine 2430.00 m², planirana izgradnja stambenog objekta spratnosti P+Pk, ukupne bruto građevinske površine 75.63 m² (planom zadato 250 m²), indeksom zauzetosti 0,01 (planom zadato 0,20), i indeksom izgrađenosti 0,03 (planom zadato 0,25) u okviru zadatah građevinskih linija. Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen kolski i pješački pristup sa sjeverne strane parcele. Namjena objekta je stanovanje, što je u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima a takođe je obezbijeđen je potreban broj parking mjesta na parceli.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio Idejno rješenje stambenog objekta, projektovano od strane privrednog društva DOO „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 177/5 KO Smailagića Polje, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U odnosu na utvrđeno činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru DOO „PINE HOME“ Kolašin, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 177/5 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu 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.



Dostavljeno:

- Investitoru,
- a/a