



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
SLUŽBA PREDSJEDNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-629/up-5
Kolašin, 21. 7. 2025. godine

IVANOVIĆ IVAN

PODGORICA
Ul. Miloja Pavlovića br. 143

Veza: 02-03-333/25-629/up od 5. 6. 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 objekta poslovanja u funkciji turizma na katastarskoj parceli br. 1348/4 KO Kolašin, koja čini dio urbanističke parcele UP 276, u zahvatu DUP-a „Sportska zona“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 12/14) u Kolašinu.



S poštovanjem,

Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:

- naslovu
- a/a



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
SLUŽBA PREDsjedNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-629/up-5
Kolašin, 21. 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 podnosioca Ivanović Ivana, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta poslovanja u funkciji turizma na katastarskoj parceli br. 1348/4 KO Kolašin, koja čini dio urbanističke parcele UP 276, u zahvatu DUP-a „Sportska zona“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 12/14) u Kolašinu, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Ivanu Ivanoviću iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta poslovanja u funkciji turizma na katastarskoj parceli br. 1348/4 KO Kolašin, koja čini dio urbanističke parcele UP 276, u zahvatu DUP-a „Sportska zona“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 12/14) u Kolašinu, ukupne bruto građevinske površine objekta 125.20 m² (planom zadato 126.90 m²), indeksa izgrađenosti 0,39 (planom zadato 0,40), indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30), spratnosti Po+P+Pk (planom zadato P+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. 02-03-333/25-629/up od 05. 06. 2025. godine, investitor Ivanović Ivan iz Podgorice podnio je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta stanovanja male gustine na katastarskim parcelama br. 1348/7 i 1348/4 KO Kolašin, koja čini dio urbanističke parcele UP276 i dio UP275, u zahvatu DUP-a „Sportska zona“ u Kolašinu, projektovano od strane privrednog društva „Arhi GRAD“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12. 4. 2025. godine u 13:57:14 + 01'00'. Nakon zaprimanja obavještenja glavnog gradskog arhitekta o rezultatima ispitnog postupka gdje je konstatovao da je potrebno dostaviti dopunu zahtjeva i izmijenjeno idejno rješenje, usaglašeno sa zakonskim propisima, urbanističko-tehničkim uslovima i primjedbama br. 02-03-333/25-629/up-2 od 13. 6. 2025. godine, investitor je nakon usmenih konsultacija sa glavnim gradskim arhitektom, dostavio dopunu idejnog rješenja, koja je zavedena na pisarnici ovog organa dana 17. 7. 2025. godine pod brojem 02-03-333/25-629/up-3 kao i dopunu dostavljenu putem elektronske pošte, zavedenu na pisarnici ovog organa dana 21. 7. 2025. godine pod brojem 02-03-333/25-629/up-4.

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 obaveznom 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 korigovano idejno rješenje i planski dokument i utvrdio sljedeće:

Planski koncept Detaljnog urbanističkog plana „Sportska zona“ u okviru stambene zone gdje već egzistiraju objekti na parcelama različitih površina, često i malim, predviđa se popunjavanje po već započetom principu. Stanovanje malih gustina uz namjenu sporta i rekreacije čini jednu od dvije pretežne namjene u okviru predmetnog plana, gdje intervencije u prostoru obuhvataju uklapanje postojećih zatečenih struktura u opštu prostornu sliku kao i potpuno novu izgradnju na trenutno neizgrađenim i neuređenim površinama.

U okviru izdatih urbanističko-tehničkih uslova i smjernica za izgradnju novoplaniranih objekata, kao namjena predmetne parcele odnosno lokacije, predviđeno je stanovanje male gustine. Predmetna katastarska parcela broj 1348/4 KO Kolašin, čini dio urbanističke parcele br. 276, u površini od 317.27 m², (površina UP 276 iznosi 1157.20 m²) i nalazi se u okviru planske zone B gdje su za parcelu preko 600 m² dati sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,40 i maksimalna spratnost planiranog objekta P+Pk, ukoliko se na parceli organizuju sadržaji poput poslovanja u funkciji turizma.

Visine novoplaniranih objekata moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje. Arhitektonski volumeni objekta moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike izgrađenog prostora, pa shodno tome, fasade i krovne pokrivače objekata treba predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je predloženo izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju objekta poslovanja u funkciji turizma na katastarskoj parceli br. 1348/4 KO Kolašin, koja čini dio urbanističke parcele UP 276, u zahvatu DUP-a „Sportska zona“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 12/14), izrađeno od strane privrednog društva Arhi GRAD“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12. 4. 2025. godine u 13:57:14 + 01'00', u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinska površina objekta 125.20 m² (planom zadato 126.90 m²), indeks izgrađenosti 0,39 (planom zadato 0,40), indeks zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30), spratnost objekta Po+P+Pk (planom zadato P+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija. Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen kolski i pješački pristup. Objekat je namijenjen poslovanju u funkciji turizma, oblikovan i usklađen sa neposrednim okruženjem i ambijentom. Jednostavnim fasadama i uz primjeren odabir materijala, objekat je skladnom proporcijom prilagođen mikrolokaciji i okruženju.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike korigovanog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Sportska zona“.

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Ivanu Ivanoviću iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta poslovanja u funkciji turizma na katastarskoj parceli br. 1348/4 KO Kolašin, koja čini dio urbanističke parcele UP 276, u zahvatu DUP-a „Sportska zona“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 12/14), 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.