



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
SLUŽBA PREDSDJEDNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-789/up-2
Kolašin, 17. 7. 2025. godine

DOO „ML CHALET LLC“ Podgorica

KOLAŠIN

RJEŠENJE

Veza: 02-03-333/25-789/up od 3. 7. 2025. godine

Predmet: Rješenje o davaju saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta dostavljam Vam rješenje o saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta spratnosti P+Pk, na katastarskim parcelama br. 262 i 263 KO Lipovo, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin.

S poštovanjem,



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

Dostavljeno:

- Investitoru,
- a/a



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
SLUŽBA PREDSEDNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-789/up-2
Kolašin, 17. 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 DOO „ML Chalet LCC“ Podgorica, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 262 i 263 KO Lipovo, u zahvatu ID PUP-a Kolašin („Sl.list Crne Gore“ br.022/25), Kolašin, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje broj: 02-03-333/24-922/up-4 od 4. 7. 2024. godine i daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva DOO „ML Chalet LCC“ Podgorica na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 262 i 263 KO Lipovo, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore“ br.022/25), ukupne bruto građevinske površine objekta 202.40 m² (planom zadato 250.00 m²), indeksa izgrađenosti 0,06 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,04 (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. 02-03-333/25-789/up od 3. 7. 2025. godine, podnosilac zahtjeva DOO „ML Chalet LCC“ Podgorica, podnio je zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama br. 262 i 263 KO Lipovo, 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).

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 predmetno izmijenjeno idejno rješenje i utvrdio sljedeće:

S obzirom na to da je Prostornim urbanističkim planom opštine Kolašin predviđena mogućnost da se u zonama postojećih ruralnih naselja i zonama koje su van zaštićenih koridora omogući direktno izdavanje uslova iz plana za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih objekata, urbanističko-tehničkim uslovima propisani su uslovi za izgradnju novih stambenih objekata u ruralnim naseljima i to: max površina novog objekta za stanovanje je 250 m², indeks zauzetosti 0.20%, indeks izgrađenosti 0.25%. Data je minimalna površina parcele za koju se izdaju uslovi i to 1000 m², 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 projektну dokumentaciju, konstatovano je da je predloženo izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji površine 3483 m² koju čine katastarske parcele 262 i 263 KO Lipovo u zahvatu ID PUP-a Kolašin, izrađeno od strane privrednog društva DOO „FETH Studio“ Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom dana 1. 7. 2025. godine u 11:18:01 + 02'00', u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinska površina objekta 202.40 m² (planom zadato 250 m²), indeksa izgrađenosti 0,06 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,04 (planom zadato 0,20), spratnosti P+Pk (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk) okviru zadatah 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 izmijenjenog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin.

Članom 48 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stav 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovui kojih je ndata saglasnost glavnog gradskog arhitekta, investitor dužan da pribavi novu saglasnost glavnog gradskog arhitekta.

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru DOO „ML Chalet LCC“ Podgorica na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta spratnosti P+Pk, na katastarskim parcelama br. 262 i 263 KO Lipovo, 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