



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba predsjednika opštine

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-865up-3
Kolašin, 6. 8. 2025. godine

**NIKOLA NOVAKOVIĆ
DOO „ENFORMA“ KOTOR**

KOTOR
Jadranska magistrala bb, Radanovići

Veza: 02-03-333/25-865/up od 22. 7. 2025. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta Vam dostavljam rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 925/4 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 77, u zahvatu zone I, podzone I6 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: 02-03-333/25-865/up-3
Kolašin, 6. 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 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 Nikole Novakovića i DOO „Enforma“ Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 925/4 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 77, u zahvatu zone I, podzone I6 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 Nikoli Novakoniću i DOO „Enforma“ Kotor, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 925/4 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 77, u zahvatu zone I, podzone I6 DUP-a „Centar“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 11/09, 33/13) u Kolašinu, ukupne bruto građevinske površine objekta 117.36 m² (planom zadato 128.00 m²), indeksa zauzetosti 0,17 (planom zadato 0,30), spratnosti objekta P+1 (planom zadato P+1) 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. 02-03-333/25-865/up od 22. 7. 2025. godine, podnosilac zahtjeva Nikola Novaković i DOO „Enforma“ Kotor, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 925/4 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 77, u zahvatu zone I, podzone I6 DUP-a „Centar“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 11/09, 33/13) u Kolašinu, projektovanog od strane DOO „Enforma“ Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 16. 7. 2025. godine u 15:18:37 +02'00' i dopunu Idejnog rješenja zavedenu na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/25-865/up-2 dana 24. 7. 2025. godine, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 24. 7. 2025. godine u 13:18:51 +02'00'.

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

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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana "Centar" (Službeni list Crne Gore, o.p. br.11/09 i 33/13), na lokaciji koju čini kat.parcela br. 925/4 KO Kolašin, UP 77, zona I, podzona I6 u zahvatu DUP-a „Centar“, veličina predmetne parcele iznosi 544,48m², gdje je planirano individualno stanovanje. Planom površine za individualno stanovanje – predstavlja stanovanje u jednoporodičnim objektima sa jednim ili više stambenih jedinica. Visina gradnje individualnih stambenih objekata je prizemlje sprat i potkrovlje do prizemlje 2 sprata i potkrovlje uz zauzetost urbanističke parcele do 30 do 40% od pripadajuće urbanističke parcele za objekte bez podzemne garaže i omogućavanje veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila, obezbijediti kolski prilaz za snabdijevanje prodajnih sadržaja. Poslovni sadržaji su planirani u prizemnim i podrumskim prostorima. "U grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekata na nivou prizemlja objekata. Ovi gabariti su orijentacioni i provjeriće se kroz izradu projektne dokumentacije za svaki objekat pojedinačno, gdje su moguće određene korekcije uz poštovanje datih građevinskih linija i uslova za vertikalni gabarit objekata. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1,5-2,5 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora." Planom su, za obezbjeđenje parkiranja u podzemnim garažama ispod samog objekta, date određene povoljnosti u vidu obezbjeđenja uvećanih prostornih parametara za objekte sa obezbijeđenim dovoljnim brojem parking mjesta u podzemnim garažama.

Kako bi se sačuvala autohtonost urbanističko-arhitektonskog nasleđa i specifičnost duha naselja, 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 pretpostavljen 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.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je planirana izgradnja objekta namjenjenog individualnom stanovanju – slobodnostojeći objekat spratnosti P+1 sa pomoćnim prizemnim objektom. Predmetna lokacija za novoplanirani objekat nalazi se u zoni naselja preko 1000 m nadmorske visine i karakteriše je teren u blagom nagibu. Na urbanističkoj parceli UP 77 površine 544,48 m², planirana su dva objekta i to: jedan glavni koji bi služio za stanovanje i jedan pomoćni koji ima funkciju ljetnje kuhinje sa ostavom. Objekti su ukupne bruto građevinske površine 117.36 m² (planom zadato 128.00 m²), indeks zauzetosti 0,17 (planom zadato 0,30), spratnost objekta P+1 (planom zadato P+1) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji. Projektom je ostvaren procenat zelenila od 54% u odnosu na 40% zadatih planskim dokumentom. Saobraćajni priključak je obezbijeđen na istočnoj strani parcele sa postojeće saobraćajnice i obezbijeđen je dovoljan broj parking mjesta.

Arhitektura objekta je predviđena u skladu sa okruženjem i klimatskim uslovima područja, kao i tradicionalnom pristupu organizacije spoljnog i unutrašnjeg prostora, sa modernim izrazom i upotrebom savremenih materijala. Materijalizacija objekta predstavlja kombinaciju fasade i krova sa identičnom oblogom od profilisanog lima tamno sive boje, broskog poda svijetle boje i kamene grube obrade. Krov je rađen kao jednovodni ili dvovodni, sa težnjom da najveća krovna ravan ima nagib 43°.

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).

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Nikoli Novakoniću i DOO "Enforma" Kotor na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 925/4 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 77, u zahvatu zone I, podzone I6 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 (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 (osam) dana od dana njegovog prijema, a preko ovog organa.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.

