



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-865up-5
Kolašin, 26. 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 izmijenjeno idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta Vam dostavljam rješenje o davanju saglasnosti na izmijenjeno 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, 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-5
Kolašin, 26. 8. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 48 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 od 4. 3. 2025. godine), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kao i člana 5 Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji službe Predsjednika br. 02-8521/4, rješavajući po zahtjevu Nikole Novakovića i DOO „Enforma“ Kotor, za davanje saglasnosti na izmijenjeno 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

Mijenja se rješenje broj: 02-03-333/25-865/up-3 od 6. 8. 2025. godine i daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Nikoli Novakoniću i DOO „Enforma“ Kotor, na izmijenjeno 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 118.56 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, podnio je zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje 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. 8. 2025. godine u 10:59:09 +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 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.

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 osnovu kojih je data saglasnost glavnog gradskog arhitekta, investitor dužan da pribavi novu saglasnost glavnog gradskog arhitekta.

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 544,48 m², gdje je planirano individualno stanovanje. Planom su površine za individualno stanovanje predviđene za stanovanje u jednorodničnim 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. Poslovni sadržaji su planirani u prizemnim i podrumskim prostorima. "U grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekta 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 objekta. 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 novoplaniranja 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 projektну dokumentaciju izmijenjenog idejnog rješenja, 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 118.56 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 građevninskoj 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 parkirnih 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 izmijenjeno 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.

