



CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
SLUŽBA PREDSEDNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-96/up-2
Kolašin, 27. 2. 2025. godine

SEKULIĆ ALEKSANDAR

PODGORICA

Ulica Bratstva i Jedinstva, blok 7, ulaz 7

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta Vam dostavljam rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1135/4 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 183 u zahvatu DUP-a „Breza“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 27/11) u Kolašinu.

S poštovanjem,

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.





CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
SLUŽBA PREDsjedNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-96/up-2
Kolašin, 27. 2. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 stav 4 tačka 1 i člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 5 Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika 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 Sekulić Aleksandra Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1135/4 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 183 u zahvatu DUP-a „Breza“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 27/11) u Kolašinu, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Aleksandru Sekuliću iz Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane privrednog društva DOO „ARHIMEX“ Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 6. 2. 2025. godine u 11:14:08 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1135/4 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 183 u zahvatu DUP-a „Breza“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 27/11) u Kolašinu, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna BRGP – 91.35 m² (planom zadato 272.40 m²), indeksom zauzetosti 0,24 (planom zadato 0,40), indeksom izgrađenosti 0,40 (planom zadato 1,20), spratnošću Pr+Pk (planom zadato Pr+1+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevninskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 02-03-333/25-96/up od 11. 2. 2025. godine, Sekulić Aleksandar Podgorica, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1135/4 KO Kolašin, koja čini urbanističke parcele UP 183 u zahvatu DUP-a „Breza“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 27/11) u Kolašinu, projektovanog od strane privrednog društva DOO „ARHIMEX“ Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 6. 2. 2025. godine u 11:14:08 + 01'00'.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 citiranog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevninskoj liniji). Takođe, članom 88 stav 1 ovog zakona, propisano je da se naprijed navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačke 2, 3, 5 i 6 prenose na jedinicu lokalne samouprave.

U skladu sa odredbama člana 87 a u vezi sa odredbama člana 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, do donešenja Državnih smjernica razvoja arhitekture, saglasnost se izdaje na osnovu uslova iz planskog dokumenta koji koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 stav 1 tačka 1 Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2 Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, glavni gradski arhitekta je izvršio uvid u dopunjeno idejno rješenje i utvrdio sljedeće:

Detaljnim urbanističkim planom „Breza“ kao i izdatim urbanističko-tehničkim uslovima br. 05-9506/4 od 1. 11. 2023. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj, Opštine Kolašin, za predmetnu lokaciju predviđena je mješovita namjena u okviru koje je planirana organizacija porodičnog i turističkog stanovanja sa sadržajima koji su komatibilni ovoj namjeni, ne ometaju stanovanje i turizam a služe za opsluživanje predmetnog prostora i dopunu primarnih sadržaja. Intervencije u prostoru obuhvataju uklapanje postojećih struktura u opštu prostornu sliku kao i potpuno novu izgradnju u cilju formiranja jedinstvene zone u funkciji stanovanja i turizma. U konkretnom slučaju, za predmetnu lokaciju, predviđena je spratnost objekata P+1+Pk sa mogućnošću organizovanja suterenske odnosno podrumске etaže, sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0.4 i indeksom izgrađenosti 1.2. Parkiranje je potrebno obezbijediti u okviru parcele a garažiranje isključivo u objektu. Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, preporučuje se korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture ukomponovane na savremen način, te shodno tome prilikom izbora materijala i oblikovanja, voditi računa da novoplanirani objekti budu u skladu sa tradicijom i prirodnim okruženjem, te da doprinesu unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Uvidom u dostavljenu projektну dokumentaciju, konstatovano je da je planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Pr+Pk, projektovan na način da su ispoštovane granice horizontalne regulacije i zadate građevinske linij prema saobraćajnici i susjednim parcelama. Parkiranje je predviđeno u okviru urbanističke parcele. Na lokaciji predviđenoj za gradnju predmetnog objekta, površine 238 m², ostvaren je indeks zauzetosti 0,24 (planom zadato 0,40), površina pod objektom 53,55 m² (planom zadato 90,80 m²), indeks izgrađenosti 0,40 (planom zadato 1,20) i ukupna BRGP objekta od 91.35 m² (planom zadato 272.40 m²). Odabirom materijalizacije i obrade fasada ispunjene su estetke vrijednosti objekta, na način što se predviđa upotreba kako autohtonih, tako i savremenih materijala, pri čemu se vodilo računa da se postigne vizuelna ujednačenost i uklopljenost objekta u ambijentalno okruženje. Krov je kos, viševodan, sa nagibom krovnih ravni 40° i 25°, pokriven trapezastim limom.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev br. 02-03-333/25-96/up od 11. 2. 2025. godine i idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane privrednog društva DOO „ARHIMEX“ Rožaje, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1135/4 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 183 u zahvatu DUP-a „Breza“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 27/11) u Kolašinu, kao i kompletnu dokumentaciju vezanu za predmetni objekat i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

Glavni gradski arhitekta je, shodno odredbama člana 113 Zakona o upravnom postupku, donio prvostepeno rješenje bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev u cjelosti usvojen.

U odnosu na utvrđeno činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Sekulić Aleksandru iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1135/4 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 183 u zahvatu DUP-a „Breza“ u Kolašinu, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje, materijalizaciju objekata i osnovne urbanističke parametre.

UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, preko Službe predsjednika Opštine.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.



Kristina Bulatović Pejić

Dostavljeno:

- Investitoru
- a/a