CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-1374/up-2
Kolašin, 4. 11. 2025. godine

DEJAN DJURDJIĆ

KOLAŠIN
Lipovska Bistrica

Veza: 02-03-333/25-1374/up od 10. 10. 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 rekonstrukciju i dogradnju postojećegp objekta, na katastarskoj parceli br. 146 KO Lipovska Bistrica, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.022/25) u Kolašinu.

S poštovanjem,

Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:
- Investitoru,
- a/a

CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-1374/up-2
Kolašin, 4. 11. 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 Djurdjić Dejana, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 146 KO Lipovska Bistrica, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.022/25), donosi

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost Djurdjić Dejanu, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 146 KO Lipovska Bistrica, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.022/25) ukupne bruto građevinske površine objekta 166.95 m² (planom zadato 167m²), spratnosti P, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnodno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim paramatrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e nj e

Aktom br. 02-03-333/25-1374/up od 10. 10. 2025. godine, podnosilac zahtjeva Djurdjić Dejan, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „ARHIMEX" Rožaje, za rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekta na lokaciji, na katastarskoj parceli br. 146 KO Lipovska Bistrica, 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 odnodno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim paramatrima (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 domunetacije 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 dopunjeno idejno rješenje i utvrdio sljedeće:

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-332/25-3848/9 od 18. 9. 2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice za rekonstrukciju postojećih objekata u zonama postojećih naselja, prema smjernicama ID PUP-a Kolašin („Sl.list Crne Gore" o.p.- br.12/14) na lokaciji koju čini katastarska parcela broj: 146 KO Lipovska Bistrica. U zonama PUP-a u kojima se ne planira donošenje lokalnog planskog dokumenta, uslovi za građenje se izdaju za lokacije formirane od jedne ili više katastarskih parcela, koje zadovoljavaju uslove propisane planom a odnose se na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture. Granica tako utvrđene lokacije predstasvlja regulacionu liniju i u odnosu na nju planira se građevinska linija. Objekti se 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 30 do 45°, dok potkrovlja mogu imati nadzidak visok najviše 1.20 m.

Za predmetnu lokaciju planskim dokumentom dati su uslovi za postojeće stambene objekta i njihovu rekonstrukciju u ruralnim naseljima. Postojeći objekti mogu se dograditi/nadograditi maksimalno dodatnih 100 m². Dogradnja ne smije da naruši tradicionalnu arhitekturu objekta. Fasadni materijali za dogradnju - rkonstrukciju objekta treba da budu lokalnog karaktera, preporučuje se drvo ili kamen zavisno u kojem dijelu opštine se radi rekonstrukcija.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je predloženo idejno rješenje za rekonstrukciju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 146 KO Lipovska Bistrica, ukupne površine 736.00 m², projektovano od strane privrednog društva DOO „ARHIMEX" Rožaje i ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10. 10. 2025. godine u 09:46:56 + 02'00'. Uvidom u list nepokretnosti LN 147 KO Lipovska Bistrica, izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Kolašin, utvrđeno je da se na predmetnoj lokaciji nalazi stambeni objekat površine 67 m² kao i dva pomoćna objekta. Idejno rješenje, kojim je predviđena dogradnja postojećeg objekta za 100 m² kao i uklanjanje jednog pomoćnog objekta, za šta je uz idejno rješenje priložen i Elaborat o uklanjanju

pomoćnog objekta, u skladu je sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina 166.95 m² (planom zadato 167 m²), spratnosti P (planom zadato P+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija. Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen kolski i pješački pristup. Namjena objekta je stanovanje, što je u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima. Materijalizacija i obrada fasade je u svemu prema projektnom zadatku sa težnjom da se zadovolje estetske vrijednosti objekta. Upotrijebljeni su tradicionalni i savremeni materijali, pri čemu se vodilo računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta.

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 ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin.

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Djurdjić Dejanu iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 146 KO Lipovska Bistrica, 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 paramatrima (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.