CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-912/up-5
Kolašin, 29. 10. 2025. godine

LAZAR OBRENOVIĆ

PODGORICA
Veljka Vlahovića br. 5

Veza: 02-03-333/25-912/up od 28. 7. 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 izgradnju stambenog objekta spratnosti P+Pk, na dijelu katastarke parcele br. 322 KO Blatina, 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: 02-03-333/25-912/up-5
Kolašin, 29. 10. 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 Obrenović Lazara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na dijelu katastarke parcele br. 322 KO Blatina, 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 Obrenović Lazaru, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na dijelu katastarske parcele br. 322 KO Blatina, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.022/25) ukupne bruto građevinske površine objekta 74.40 m² (planom zadato 250 m²), indeksa izgrađenosti 0,07 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,07 (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 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. 02-03-333/25-912/up od 28. 7. 2025. godine, podnosilac zahtjeva Obrenović Lazar , obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „ARHIMEX" Rožaje, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji, na dijelu katastarske parcele br. 322 KO Blatina, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin. U odnosu na dostavljeno idejno rješenje i dokumentaciju, glavni gradski arhitekta je aktom broj 02-03-333/25-912/up-2 od 13. 8. 2025. godine, obavijestio investitora o rezultatima ispitnog postupka i pozvao na dopunu podneska. Nakon zaprimanja obavještenja glavnog gradskog arhitekte o rezultatima ispitnog postupka i poziva za dopunu idejnog rješenja i dokumentacije, investitor je dana 18. 8. 2025. godine, dostavio je dopunu zahtjeva i korigovano idejno rješenje u odnosu na primjedbe gradskog arhitekte a koja je zavedena na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/25-912/up-4, projektovano od strane DOO „ARHIMEX" Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 25. 8. 2025. godine u 13:36:18 +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 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 05-332/25-1933/16 od 18. 7. 2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice za građenje novog objekta prema smjernicama ID PUP-a Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.22/25) na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj: 322 KO Blatina. 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. Za predmetnu lokaciju planskim dokumentom dati su uslovi za izgradnju novih stambenih objekata u ruralnim naseljima i to: maksimalna bruto građevinska provršina novog objekta za stanovanje je 250 m², Maksimalni indeks zauzetosti parcele/lokacije u seoskim naseljima je 20 % a maksimalni indeks izgrađenosti je 0.25. Minimalna površina parcele/lokacije za koji se izdaju uslovi je 1000 m² (Izuzetno, minimalna površina lokacije/parcele može biti 600 m² sa maksimalnom bruto površinom objekta od 100 m²). Data građevinska linija koja mora biti postavljena na min 5m a preporučuje se 15 m od regulacione linije/saobraćajnice ili puta, kako bi se sačuvao ruralni ambijent i podstaklo pejzažno uređenje dvorišta. Udaljenost nove stambene jedinice ne smije biti manja 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. Novi stambeni objekat mora imati pristupn put min 4.5 m širine. 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 1.60 m.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da predloženo idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini dio katastarske parcele br. 322 KO Blatina, ukupne površine 5 193.00 m², projektovano od strane privrednog društva DOO „ARHIMEX" Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18. 8. 2025. godine u 13:27:41 + 02'00' u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina 74.40 m² (planom zadato 250 m²), indeksa izgrađenosti 0,07 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,06 (planom zadato 0,20), spratnosti P+Pk (planom zadato S+P+Pk ili P+1+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.

U okviru oblikovanja i materijalizacije objekta posebna pažnja posvećena je usklađivanju arhitektonskog izraza sa ambijentalnim i pejzažnim karakterom prostora planinske zone Lipovo. Shodno tome, idejno rješenje zasnovano je na primjeni tradicionalnih elemenata gradnje karakterističnih za ruralna područja opštine Kolašin, među kojima posebno mjesto zauzimaju strmi, dvoslivni krovovi. Prema važećem planskom dokumentu maksimalno dozvoljeni nagib krova iznosi 45°, međutim, imajući u vidu specifične uslove planinskog područja i analizu lokacije za plansku zonu Lipovu, odobren je veći nagib krova od propisanog. Analizom je utvrđeno da strmiji krovovi predstavljaju tipološki i funkcionalno opravdano rješenje u ovim uslovima, jer omogućavaju efikasno oticanje padavina i snijega, sprječavaju zadržavanje vlage i produžavaju vijek trajanja konstrukcije. Na taj način ostvaruje se sklad sa tradicionalnim arhitektonskim nasljeđem i prirodnim okruženjem, čime se doprinosi očuvanju ambijentalnog identiteta prostora Lipova.

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 Obrenović Lazaru iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na dijelu katastarske parcele br. 322 KO Blatina, 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.