CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-857/up-2
Kolašin, 14. 5. 2026. godine

MAGDALENA KONTIĆ

PODGORICA
Sergeja Jesenjina bb

Veza: 02-03-333/26-857/up od 29. 4. 2024. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Uvažena,

U prilogu akta dostavljam Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP217 koji čine katastarske parcele br. 1317/1, 1317/2 i 1317/4 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a „Sportska zona" („Sl. list CG-o.p." br. 12/14) 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: 02-03-333/26-857/up-2
Kolašin, 14. 5. 2026. 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 podnosioca Kontić Magdalene iz Kolašina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP217 koji čine katastarske parcele br. 1317/1, 1317/2 i 1317/4 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a „Sportska zona" („Sl. list CG-o.p." br. 12/14) u Kolašinu, donosi

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost magdaleni Kontić iz Kolašina na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP217 koji čine katastarske parcele br. 1317/1, 1317/2 i 1317/4 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a „Sportska zona" („Sl. list CG-o.p." br. 12/14) u Kolašinu, ukupne bruto građevinske površine objekta 117.61 m² (planom zadato 129.27 m²), indeksom izgrađenosti 0,27 (planom zadato 0,30), indeksom zauzetosti 0,14 (planom zadato 0,15), spratnost objekta P+Pk (planom zadato P+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. 02-03-333/26-857/up od 29. 4. 2026. godine, investitor Kontić Magdalene iz Kolašina podnila je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. 217, koju čine katastarske parcele br. 1317/1, 1317/2 i 1317/4 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a „Sportska zona" u Kolašinu, projektovano od strane privrednog društva D.O.O „ARHIMEX" Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom dana 29. 4. 2026. godine u 14:20:59 + 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 idejno rješenje i utvrdio sljedeće:

Planski koncept Detaljnog urbanističkog plana „Sportska zona" u okviru stambene zone gdje već egzistiraju objekti na parcelama različitih površina, često i malim, predviđa se popunjavanje po već započetom principu. Stanovanje malih gustina uz namjenu sporta i rekreacije čini jednu od dvije pretežne namjene u okviru predmetnog plana, gdje intervencije u prostoru obuhvataju uklapanje postojećih zatečenih struktura u opštu prostornu sliku kao i potpuno novu izgradnju na trenutno neizgrađenim i neuređenim površinama.

U okviru izdatih urbanističko-tehničkih uslova broj 05-332/25-8455/5 od 10.12.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj, date su smjernice za izgradnju novoplaniranih objekata. Kao namjena predmetne parcele odnosno lokacije, predviđeno je stanovanje male gustine. Na parcelama preko 600 m² ukoliko se organizuje samo stanovanje maksimalna površina pod objektom može biti 120 m². Minimalan procenat ozelenjenosti je 30%. Visine novoplaniranih objekata moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje. Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte. Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni uz osvetljenje preko krovnih prozora ili badža koje su u upotrebi u tradicionalnoj arhitekturi ovog područja. Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je min 1.5 m. Arhitektonski volumeni objekta moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike izgrađenog prostora, pri čemu treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ukomponovane na savremen način, prirodne materijale, kose krovne ravni itd.

Za urbanističku parcelu br. 217 površine 794.93 m², koja se nalazi u okviru planske zone B, dati su sledeći parametri: maksimalna spratnost: P+Pk, površina pod objektom 120 m², ukupna bruto građevinska površina 240.00 m², indeks izgrađenosti 0,30 indeks zauzetosti 0,15.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1317/1, 1317/2 i 1317/4 KO Kolašin, koja čini dio urbanističke parcele br. 217 u površini od 430.91 m² u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekta 117.61 m² (planom zadato 129.27 m²), indeks izgrađenosti 0,27 (planom zadato 0,30), indeks zauzetosti 0,14 (planom zadato 0,15), spratnost objekta P+Pk (planom zadato P+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija. Sa postojeće saobraćajnice, na zapadnoj strani parcele, predviđeni su kolski i pješački pristup objektu sa obezbijeđenim potrebnim brojem parking mjesta. Objekat je projektovan na način da svojom oblikovnošću i materijalizacijom teži da se uklopi u ambijentalnu sredinu, a u arhitektonskom smislu savremeno reinterpretira tradicionalnu arhitekturu ovog podneblja.

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 „Sportska zona".

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Magdaleni Kontić na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP217 koji čine katastarske parcele br. 1317/1, 1317/2 i 1317/4 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a „Sportska zona" 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.