



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Njegoševa 13, 81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 665-077, 665-042  
email: glavni.arhitekta@podgorica.me  
www.podgorica.me

Broj: UP I 30-332/22-74/3

26. april 2022. godine

Za: **BEST BAR doo**  
Bjeliši, b.b., Bar

Veza: UP I 30-332/22-74 od 17. marta 2022. godine

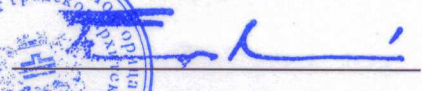
**Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje**

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata i pomoćnih objekata (ljetnje kuhinje) na kat. parceli br. 16/8 KO Bakovići, u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

Srdačan pozdrav,



  
**Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.**  
glavni gradski arhitekta



**CRNA GORA**  
**GLAVNI GRAD PODGORICA**  
**Služba glavnog gradskog arhitekta**

Broj: UP I 30-332/22-74  
Podgorica, 26. april 2022. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 23 i 60 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada („Sl. list CG – o.p.“, br. 38/18, 43/18, 6/20 i 10/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a shodno Ugovoru o vršenju poslova zaključenim između Glavnog grada Podgorica i Opštine Kolašin br. 01-031/19-2585 od 2. aprila 2019. godine, rješavajući po zahtjevu investitora BEST BAR doo Bar za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata i pomoćnih objekata (ljetnje kuhinje) na kat. parceli br. 16/8 KO Bakovići, u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14), donio je

## **R J E Š E N J E**

I – Investitoru BEST BAR doo Bar daje se saglasnost na idejno rješenje stambenih objekata i pomoćnih objekata (ljetnje kuhinje) na kat. parceli br. 16/8 KO Bakovići, u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor je dužan da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspeksijskom organu, riješi imovinsko-pravne odnose, tj. da izvrši parcelaciju kat. parcele br. 16/8 KO Bakovići u cilju formiranja zasebnih parcela za svaki pojedinačni objekat, u skladu sa uslovima planskog dokumenta.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom br. 05-1624 od 11. marta 2022. godine, investitor BEST BAR doo Bar podnio je Sekretarijatu za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata i pomoćnih objekata (ljetnje kuhinje) na kat. parceli br. 16/8 KO Bakovići, u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14). Sekretarijat je u smislu člana 62 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), predmetni zahtjev dostavio 17. marta 2022. godine ovom organu na dalju nadležnost.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i



odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000m<sup>2</sup> 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.

Shodno Ugovoru o vršenju poslova zaključenim između Glavnog grada Podgorica i Opštine Kolašin br. 01-031/19-2585 od 2. aprila 2019. godine, glavni gradski arhitekta vrši ove poslove za potrebe Opštine Kolašin.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća FETH STUDIO doo Rožaje, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

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

Opštim uslovima za građenje u okviru PUP-a Opštine Kolašin, propisano je oblikovanje objekata u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, pri čemu je obavezno poštovanje sljedećih mjera i smjernica oblikovanja objekta i njihovih detalja: puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina; transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođivanje savremenom izrazu – krovova, dimnjaka, oluka, lođa, ograda itd.; izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena ili drveta; afirmacija prirodnih materijala (vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima su od drveta); izgradnja lođa u ravni pročelja bez korišćenja „baroknih“ stubića. Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni od 40°. Potkrovlja mogu imati nadzidak visok najviše 1,60m.

Uvidom u PUP Opštine Kolašin, konstatovano je da se predmetne parcele nalazi na „površinama ruralnih naselja“, shodno čemu su date smjernice za izgradnju stambenih objekata na ovim površinama. Dozvoljava se izgradnja stambenog objekta maksimalne bruto građevinske površine 250m<sup>2</sup> na parceli / lokaciji minimalne površine 1000m<sup>2</sup> (izuzetno za parcele / lokacije površine od 600 do 1000m<sup>2</sup> dozvoljena je izgradnja stambenog objekta maksimalne BGP 100m<sup>2</sup>). Definisani indeks zauzetosti je 0,20, a indeks izgrađenosti 0,25. Dozvoljena je spratnost objekta S+P+Pk ili P+1+Pk, pri čemu visina objekta može iznositi najviše 12m. Smjernicama za direktno sprovođenje iz plana definisano je da granice utvrđene lokacije predstavljaju regulacionu liniju i da se u odnosu na nju planira građevinska linija (minimalno rastojanje je 5m, a preporučuje se 15m).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata na kat. parceli br. 16/8 KO Bakovići, površine 2.000m<sup>2</sup>, te da je planirana preparcelacija u cilju formiranja dvije katastarske parcele, površine po 1.000m<sup>2</sup>. Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambenog i pomoćnog objekta na lokaciji br. 16/8a, kao i stambenog i pomoćnog objekta na lokaciji br. 16/8b.

Na lokaciji br. 16/8a planirana je izgradnja stambenog objekta spratnosti P+Pk, bruto građevinske površine 140,09m<sup>2</sup>, i pomoćnog objekta spratnosti P, bruto građevinske površine 25,20m<sup>2</sup>. Ostvareni indeks zauzetosti na lokaciji je 0,11, a indeks izgrađenosti 0,16.



Na lokaciji br. 16/8b planirana je izgradnja stambenog objekta spratnosti P+Pk, bruto građevinske površine 75,70m<sup>2</sup>, i pomoćnog objekta spratnosti P, bruto građevinske površine 25,20m<sup>2</sup>. Ostvareni indeks zauzetosti na lokaciji je 0,05, a indeks izgrađenosti 0,07.

Objekti su projektovani u okviru definisanih građevinskih linija.

Investitor je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/22-74/1 od 18. marta 2022. godine, dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku na način što je dostavio idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru BEST BAR doo Bar na idejno rješenje stambenih objekata i pomoćnih objekata (ljetnje kuhinje) na kat. parceli br. 16/8 KO Bakovići, u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

**NAPOMENA:** Projektну документацију радити у складу са Законом о планирању простора и изградњи објеката („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Pravilnikom о načinу израде и садржини техничке документације за грађење објекта („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), као и другим прописима који регулишу изградњу објеката.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**  
**Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.**



Dostavljeno:

- BEST BAR doo Bar;
- Opštini Kolašin;
- Arhivi.