



CRNA GORA  
OPŠTINA KOLAŠIN  
SLUŽBA PREDSEDNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-522/up-3  
Kolašin, 29. 5. 2025. godine

**RADOJE BOGDANOVIĆ**

**KOLAŠIN**  
Lipovska Bistrica bb

Veza: 02-03-333/25-522/up od 20. 5. 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 objekata za turizam spratnosti P+Pk, na katastarskoj parceli br. 408/1 KO Vojkovići, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore - o.p.“ br.12/14) u Kolašinu.

S poštovanjem,



*Kristina Bulatović Pejić*  
**Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.**  
Glavni gradski arhitekta



CRNA GORA  
OPŠTINA KOLAŠIN  
SLUŽBA PREDSEDNIKA OPŠTINE

**Glavni gradski arhitekta**

Broj: 02-03-333/25-522/up-3  
Kolašin, 29. 5. 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 Radoja Bogdanovića, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za turizam na katastarskoj parceli br. 408/1 KO Vojkovići, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore - o.p.“ br.12/14) u Kolašinu, donosi

## **R J E Š E N J E**

Daje se saglasnost Bogdanović Radoju iz Podgorice, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za turizam spratnosti P+Pk (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk), projektovanih na katastarskoj parceli br. 408/1 KO Vojkovići, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl. list CG“-opštinski propisi br.12/14), Kolašin, ukupne bruto građevinske površine objekata 152.04 m<sup>2</sup>, (planom zadato 500.00 m<sup>2</sup>), 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 parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom br. 02-03-333/25-522/up od 20. 5. 2025. godine, investitor Bogdanović Radoje iz Podgorice podnio je zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje objekata za turizam, projektovanih na katastarskoj parceli br. 408/1 KO Vojkovići, u zahvatu 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 m<sup>2</sup> 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 odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (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 m<sup>2</sup> 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. Glavni državni odnosno gradski arhitekta ne vrši provjeru dokoza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu, što je propisao članom 22 stav 6 Zakona o izgradnji objekata.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata, 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 objekata 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 dokumentacije 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 objekata, navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata a naročito: uklapanje objekata u prostor, položaj objekata u okviru lokacije i prema susjednim objektima, 3D vizuelizacija objekata, uslovi i priključenja objekata na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

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

S obzirom na to da je Prostornim urbanističkim planom opštine Kolašin predviđena mogućnost da se u zonama postojećih ruralnih naselja i zonama koje su van zaštićenih koridora omogući direktno izdavanje uslova iz plana za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih objekata, urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-1287/5 od 20. 2. 2022. godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj, Opštine Kolašin, propisani su uslovi za izgradnju/rekonstrukciju objekata za turizam. Shodno tome, date su preporuke da se u postojećim seoskim domaćinstvima omogući prijatan smještaj turistima u skladu sa smjernicama datim za izgradnju/rekonstrukciju u ruralnom području, sve u cilju revitalizacije seoskih domaćinstava kroz unapređenje turističke ponude. S tim u vezi, u domenu agro turizma dozvoljena max BGP turističkog objekta je 500 m<sup>2</sup>, dok je minimalna površina parcele/lokacije 1500 m<sup>2</sup>. Građevinska linija mora biti postavljena na min 5m a preporučuje se 15 m od regulacione linije; maksimalna visina novoplaniranog objekta je tri etaže (S+P+Pk ili P+1+Pk) ili 12m.

U cilju očuvanja ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine neophodno je poštovati suštinske principe ovog podneblja koje se ogledaju u jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme objekata topografiji terena, klimatskim uslovima, te se objekti 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 40°, dok potkrovlja mogu imati nadzidak visok najviše 1.60 m.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je planirana izgradnja tri identična objekta za turizam, spratnosti P+Pk, sa ostvarenom ukupnom bruto građevinskom površinom od 152.04 m<sup>2</sup>, indeksom zauzetosti 0.04, indeksom izgrađenosti 0.08 u okviru zadatih građevinskih linija.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev – Izmijenjeno idejno rješenje objekata za turizam, projektovano od strane privrednog društva „FETH Studio“ d.o.o. iz Rožaja, ovjereno elektronskim potpisom dana 20. 5. 2025. godine u 11:05:28 + 02'00', od strane ovlaštenog inženjera Matović Emira, dipl. ing. arh. i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

Shodno odredbama člana 113 Zakona o upravnom postupku, glavni gradski arhitekta donio je 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 Bogdanović Radoju iz Podgorice na izmijenjeno idejno rješenje objekata za turizam, projektovanih na katastarskoj parceli br. 408/1 KO Vojkovići, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje, materijalizaciju objekata i osnovne urbanističke parametre.

**UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješeja 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.



Dostavljeno:

- Investitoru
- a/a