CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-1258/up-3
Kolašin, 3. 11. 2025. godine

„NAZ INTERNATIONAL COMPANY LIMITED“ D.O.O.
ATHOS GARDENS“ D.O.O

PODGORICA
Bulevar Ivana Crnojevića br.58/2

Veza: 02-03-333/25-1258/up od 23. 9. 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 na katastarkim parcelama br. 517/15 i 518/9 KO Žirci, 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: 02-03-333/25-1258/up-3
Kolašin, 3. 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 „NAZ INTERNATIONAL COMPANY LIMITED" D.O.O. i ATHOS GARDENS" D.O.O. za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarkim parcelama br. 517/15 i 518/9 KO Žirci, 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 podnosiocima zahtjeva „NAZ INTERNATIONAL COMPANY LIMITED" D.O.O. i ATHOS GARDENS" D.O.O. na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na katastarkim parcelama br. 517/15 i 518/9 KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.022/25) ukupne bruto građevinske površine objekta 99.68 m² (planom zadato 100 m²), indeksa izgrađenosti 0,17 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,17 (planom zadato 0,20), spratnosti P+1 (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. 02-03-333/25-1258 od 23. 9. 2025. godine, podnosioci zahtjeva „NAZ INTERNATIONAL COMPANY LIMITED" D.O.O, i ATHOS GARDENS" D.O.O. obratili su se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane D.O.O. „MEGRAP" Podgorica, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji, na katastarkim parcelama br. 517/15 i 518/9 KO Žirci, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin. U odnosu na dostavljeno idejno rješenje i dokumentaciju, nakon usmenih konsultacija sa glavnim gradskim arhitektom, predstavnica projektne organizacije je dana 10.10. 2025. godine, dostavila je dopunu zahtjeva i korigovano idejno rješenje, koje je zavedeno na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/25-1258/up-2, projektovano od strane DOO „MEGRAP" Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 10. 10. 2025. godine u 09:53:07 +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 05-332/25-4444/10 od 1. 8. 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" o.p.- br.22/25) na lokaciji koju čine katastarke parcele br. 517/15 i 518/9 KO Žirci.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da predloženo idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarke parcele br. 517/15 i 518/9 KO Žirci, ukupne površine 604.00 m², projektovano od strane privrednog društva DOO „Megrap" Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10. 10. 2025. godine u 09:53:07 +02'00' u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina 99.68 m² (planom zadato 100 m²), indeksa izgrađenosti 0,17 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,17 (planom zadato 0,20), spratnosti P+1 (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.

Arhitektonska oblikovnost objekta zasniva se na jednostavnoj pravougaonoj formi, obogaćenoj proširenjem u jednom dijelu objekta i naglašenim kosim krovom koji daje dinamičan karakter volumenu. Prirodni materijali – drvo, staklo i kamen – u kombinaciji sa tamnim tonovima krova, stvaraju skladan odnos savremenog dizajna i ambijentalnog konteksta.

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 podnosiocima zahtjeva „NAZ INTERNATIONAL COMPANY LIMITED" D.O.O. i ATHOS GARDENS" D.O.O. na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarkim parcelama br. 517/15 i 518/9 KO Žirci, 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.