CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-2015/up-2
Kolašin, 14. 1. 2026. godine

„DUKLEY RESORT & SPA KOLAŠIN“ AD BUDVA

BUDVA
Zgrada Harmonija, Zavala

Veza: 02-03-333/25-2015/up od 30. 12. 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 stambenih objekata „Dukley Kolašin“ faza III, na lokaciji koju čine djelovi katastarskih parcela br. 304/2, 304/36, 304/37 i 304/38 KO Mušovića Rijeka, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore“ br.022/25).

S poštovanjem,

Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:
- naslovu,
- a/a

CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-2015/up-2
Kolašin, 14. 1. 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 „Dukley Resort & Spa Kolašin" AD Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata „Dukley Kolašin" faza III, na lokaciji koju čine djelovi katastarskih parcela br. 304/2, 304/36, 304/37 i 304/38 KO Mušovića Rijeka, 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 podnosiocu zahtjeva „Dukley Resort & Spa Kolašin" AD Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata „Dukley Kolašin" faza III, na lokaciji koju čine djelovi katastarskih parcela br. 304/2, 304/36, 304/37 i 304/38 KO Mušovića Rijeka, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br. 022/25) ukupne bruto građevinske površine objekata TIP 1 - 249.63 m² i TIP 3 – 250.00 m² (planom zadato 250.00 m²), spratnost objekata Po+Su+P i Po+P+1 (planom zadato (S+P+Pk ili P+1+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija i 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. 02-03-333/25-2015/up od 30. 12. 2025. godine, podnosilac zahtjeva „Dukley Resort & Spa Kolašin" AD Budva, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio Synthesis" d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenih objekata „Dukley Kolašin" faza III, na lokaciji koju čine djelovi katastarskih parcela br. 304/2, 304/36, 304/37 i 304/38 KO Mušovića Rijeka, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 29. 12. 2025. godine u 18:46:51 +01'00'.

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:

Urbanističko-tehničkim uslovima izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice za građenje novih objekata prema smjernicama ID PUP-a Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.22/25) na novoformiranim urbanističkim parcelama odnosno lokacijama. Novoformirane urbanističke parcele nalaze se u zoni ID PUP-a, u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta, pa se uslovi za građenje izdaju za lokacije formirane od jedne ili više katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove propisane planom a odnose se prvenstveno na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture. 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, na parceli /lokaciji minimalne površine 1000 m², izuzetno, minimalna površina lokacije/parcele može biti 600 m² sa maksimalnom bruto površinom objekta od 100 m²; indeks zauzetosti lokacije u seoskim naseljima je 0.20% i indeks izgrađenosti 0.25%. Data građevinska linija koja mora biti postavljena na min 5 m a preporučuje se 15 m od regulacione linije; ne manja udaljenost 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. 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 50% njene površine kao i afirmaciju prirodnih materijala. Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni 30-45°, dok potkrovlja mogu imati nadzidak visok najviše 1.60 m.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je idejno rješenje za fazu III „Dukley Kolašin" čine 3 (tri) lokacija minimalne površine 1000 m². Lokacije su formirane od djelova sljedećih katastraskih parcela: *lokacija 9* (304/36 i 304/37), *lokacija 10* (304/2, 304/36, 304/37 i 304/37), *lokacija 11* (304/2, 304/37 i 304/38) KO Mušovića Rijeka. Planirana je izgradnja 3 stambena objekta razvrstanih u dvije kategorije i to: jedan objekat TIP 1, ukupne bruto površine 249.63 m² i 2 objekta TIP 3, ukupne bruto površine 250.00 m². Prostorna organizacija parcela je koncipirana na način da svaki od objekata ima nezavisan kolski i pješački pristup. Objekti spratnosti dvije nadzemne etaže, pozicionirani su na parcelama tako da se zadovolje sve propisaneudaljenosti od susjednih parcela, u okviru zadatih građevinskih linija.

Materijalizacija objekata osmišljena je kao savremena interpretacija tradicionalne kuće sjevernog podneblja a odnosi se na upotrebu prirodnih i savremenih materijala. Fasade su planirane kao kombinacija drveta i zamjenskih materijala poput kompozita ili opekarskih proizvoda sa minimalnom upotrebom od 50% prirodnog materijala (kamen ili drvo). Krovovi objekata su jednovodni i dvovodni, dok su nagibi krovnih ravni 30°, 35° i 40°, u završnoj obradi od aluminijskog lima ili opekarski proizvodi - imitacija šindre u sivom tonu.

Predloženo idejno rješenje za izgradnju stambenih objekta u okviru faze III, na lokaciji koju čine djelovi katastarskih parcela br. 304/2, 304/36, 304/37 i 304/38 KO Mušovića Rijeka, projektovano od strane privrednog društva „Studio Synthesis" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29. 12. 2025. godine u 18:46:51 +01'00' u skladu je sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekata tipa 1 - 249.63 m² i objekata tipa 3 - 250.00 m² (planom zadato 250.00 m²), spratnost objekata Po+Su+P / Po+P+1 (planom zadato (S+P+Pk ili P+1+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija. Lokacijama se pristupa sa javnog puta k.p. 403/3, na koje se pristupa preko k.p. 402 KO Mušovića Rijeka, te dalje preko jednosmjernog pristupng puta formiranog od katastraskih parcela 301/8, 301/4 i 302/7 KO Mušovića Rijeka, u svojini Dukley Resort & Spa Kolašin AD Budva, prema saglasnosti za pristup istog vlasnika u prilogu idejnog rješenja.

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 podnosiocu zahtjeva „Dukley Resort & Spa Kolašin" AD Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata „Dukley Kolašin" faza III, na lokaciji koju čine djelovi katastarskih parcela br. 304/2, 304/36, 304/37 i 304/38 KO Mušovića Rijeka, 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.