CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-1015up-2
Kolašin, 28. 5. 2026. godine

BOBAN GRUJIĆ

KOLAŠIN
Ul.13. JULA BR. 8

Veza: 02-03-333/26-1015/up od 19. 5. 2026. godine
Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta Vam dostavljam rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta u okviru postojećeg gabarita do privođenja lokacije namjeni prema planskom dokumentu „Kolašin-Centar" („Sl. list CG-o.p." br. 11/09, 33/13), na katastarskoj parceli br. 511/1 KO Kolašin 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: 02-03-333/26-1015/up-2
Kolašin, 28. 5. 2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 stav 2 tačka 1 i člana 36 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 Bobana Grujića iz Kolašina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta u okviru postojećeg gabarita, na katastarskoj parceli br. 511/1 KO Kolašin u Kolašinu, donosi

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost Bobanu Grujiću iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta **za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta u okviru postojećeg gabarita do privođenja lokacije namjeni prema planskom dokumentu** „Kolašin-Centar" („Sl. list CG-o.p." br. 11/09, 33/13), na katastarskoj parceli br. 511/1 KO Kolašin, ukupne bruto građevinske površine objekta 302.04 m² (postojeća), površina pod objektom 151.02 m² (postojeća), spratnosti objekta P+Pk (postojeći objekat spratnosti P+Pk) 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).

O b r a z l o ž e nj e

Aktom br. 02-03-333/26-1015/up od 21. 1. 2026. godine, podnosilac zahtjeva Boban Grujić iz Kolašina, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 511/1 KO Kolašin, projektovanog od strane DOO „ARHINGinženjering" Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 15. 5. 2026. godine u 12:27:51 + 02'00'.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), 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 36 Zakona o izgradnji objekta, navedeno je da se na postojećem objektu koji je izgrađen u skladu sa zakonom može, u okviru postojećeg gabarita, odobriti rekonstrukcija shodno njegovoj namjeni koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta, do privođenja lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu. U stavu 2 istog čalana propisano je da se tehnička dokumentacija za objekat iz stava 1 ovog člana izrađuje na osnovu urbanističko-tehničkih uslova koji se izdaju na osnovu dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na objektu, odnosno na ruševini objekta koji se rekonstruiše.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni gradski arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/25-8668/14 od 11. 2. 2026. godine, izdati su od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj za rekonstrukciju postojećeg objekta porodične stambene zgrade na katastraskoj parceli br. 511/1 KO Kolašin u Kolašinu. Uslovi se odnose na rekonstrukciju objekta neophodnu za održavanje i korišćenje objekta do privođenja parcele namjeni a sve u skladu sa članom 36 Zakona o izgradnji objekata. Uslovima je propisano da se građevinska i regulaciona linija kao i odnos prema susjednim parcelama planiraju prema postojećem stanju. Površina katastarske parcele br. 511/1 KO Kolašin je 294 m². Osnovni urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, bruto građevinska površina objekta i spratnost objekta) urbanističko-tehničkim uslovima su dati kao postojeći. Parkiranje je potrebno predvidjeti u okviru parcele, za svaki stan/poslovni prostor obezbijediti jedno parking mjesto. Uvidom u list nepokretnosti broj 49 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Kolašin, konstatuje se da je evidentiran objekat - porodična stambena zgrada površine 151 m².

U dijelu smjernica za oblikovanje i matreijalizaciju objekata preporučuje se upotreba lokalnih materijala sa primjenom arhitektonskih oblika i formi lokalne arhitekture. Fasade objekat kao i krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je planirana rekonstrukcija postojećeg objekta porodične stambene zgrade u postojećim gabaritima. Funkcija objekta je ostala nepromijenjena, u prizemlju je zadržana funkcija ugostiteljstva dok je na spratu stanovanje. Ukupna bruto građevinska površina objekta je 302.04 m² (postojeća), površina pod objektom 151.02 m² (postojeća), spratnosti objekta P+Pk (postojeći objekat spratnosti P+1). Parceli se kolski pristupa sa zapadne strane, pri čemu su projektovana dva parking mjesta. S obzirom da se radi o rekonstrukciji, najveći dio fasadnih elemenata ostao je u okviru istih gabarita. Fasadni zidovi u prizemlju, oblažu se kamenom kao i u postojećem stanju, kako bi se zadržao autentičan izgled. Stolarija na objektu predviđena je od drveta ili u kombinaciji drvo-aluminijum. Dimenzije otvora na uličnom frontu, projektom su ujednačene kako bi se dobio skladan izgled. Krov je predviđen od lima u tamno sivoj mat nijansi. Nagibi krova ostali su isti, s tim što su strehe uklonjene, pa se dobijaju "krovna čela" od lima u toj visini. Kako nije moguće imati strehe i oluke van granice parcele, na objektu će biti izvedeni skriveni oluci. Na spratu/potkrovlju za fasadnu oblogu predviđene su daske od termički obrađenog lokalnog drveta dok je dio objekta na sjevernoj strani rekonstruisan je tako da prati visine fasadnih elemenata i nagibe krova.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja rekonstrukcije u postojećim gabaritima u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima.

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtejva Bobanu Grujiću iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta u okviru postojećeg gabarita do privođenja lokacije namjeni prema planskom dokumentu „Kolašin-Centar" („Sl. list CG-o.p." br. 11/09, 33/13), na katastarskoj parceli br. 511/1 KO 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 (osam) dana od dana njegovog prijema, a preko ovog organa.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.