CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-1768/up-2
Kolašin, 21. 7. 2026. godine

NINA BULATOVIĆ

KOLAŠIN
Ul. Mirka Vešovića bb

Veza: 02-03-333/26-1768/up od 6. 7. 2026. godine
Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Uvažena,

U prilogu akta Vam dostavljam rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekta – kuće za iznajmljivanje turistima na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1/3, 1/4, 1/7 i 1/11 KO Mušovića Rijeka, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br. 22/25).

S poštovanjem,

Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:
- naslovu
- a/a

CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-1768/up-2
Kolašin, 21. 7. 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 Bulatović Nine iz Kolašina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekta – kuće za iznajmljivanje turistima na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1/3, 1/4, 1/7 i 1/11 KO Mušovića Rijeka, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Kolašin („Sl.list Crne Gore" br. 22/25), donosi

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost Bulatović Nini iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekta – kuće za iznajmljivanje turistima na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1/3, 1/4, 1/7 i 1/11 KO Mušovića Rijeka, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br. 22/25) ukupne bruto građevinske površine objekata 319.06 m² (planom zadato 450.00 m²), spratnost objekata S+P+Pk (planom zadato P+1+Pk ili S+2) 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 nje

Aktom br. 02-03-333/26-1768/up od 6. 7. 2026. godine, podnosilac zahtjeva Nina Bulatović, obratila se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "ARHITEKTONSKI STUDIO AIM" D.O.O. Podgorica, za izgradnju turističkih objekta – kuće za iznajmljivanje turistima na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1/3, 1/4, 1/7 i 1/11 KO Mušovića Rijeka, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 3. 7. 2026. godine u 11:56:59 +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 idejno rješenje i utvrdio sljedeće:

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-332/25-3228/3 od 11. 2. 2026. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice kontrolisanu gradnju novog objekta prema smjernicama ID PUP-a Kolašin na lokaciji koju čine katastarke parcele br: 1/3, 1/4, 1/7 i 1/11 KO Mušovića Rijeka. U zonama plana u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za lokacije formirane od jedne ili više ukrupnjenih katastarskih parecla, koje zadovoljavaju uslove koji su propisani planom a odnose se prvenstveno na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture. Za predmetnu lokaciju planskim dokumentom dati su uslovi strogo kontrolisanu gradnju i to: izgradnja stambenog objekta max BGP 150 m² na lokaciji min površine 1000 m², maksimalne spratnosti objekta P+Pk ili S+P. U domenu agro turizma max BGP turističkog objekta 200 m² (turističko-ugostiteljski objekat uz stanovanje) na lokaciji min pocršine 1500 m², spratnosti P+Pk ili S+P, dok je u domenu turizma data max BGP objekta 450 m² (turističko-ugostiteljski objekat uz stanovanje) na lokaciji min površine 3000 m², maksimalne spratnosti objekta P+1+Pk ili S+2. Granica tako utvrđene lokacije predstavlja regulacionu liniju i u odnosu na nju se planira građevinska linija. Građevinska linija za nove objekte mora biti postavljena na min 5 m a preporučuje se 15 m od regulacione linije/od saobraćajnice ili puta da bi se sačuvao ruralni ambijent i podstaklo pejzažno uređenje dvorišta. Udaljenost nove stambene jedenice ne smije biti manja od 10 m od susjednog objekta na drugoj parceli. Parkiranje vozila se mora regulisati u okviru parcele ili javne površine ispred parcele (ukoliko to dozvoljava stanje na terenu) i to jedno parking mjesto na svakih 100 m², prema standardu za specifične namjene.

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. 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 idejno rješenje za izgradnju turističkih objekta – kuće za iznajmljivanje turistima na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1/3, 1/4, 1/7 i 1/11 KO Mušovića Rijeka, ukupne površine 3 388 m², projektovano od strane privrednog društva "ARHITEKTONSKI STUDIO AIM" D.O.O. PODGORICA, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 3. 7. 2026. godine u 11:56:59 +02'00' u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekata 319.06 m² (planom zadato 450.00 m²), spratnost objekata S+P+Pk (planom zadato P+1+Pk ili S+2) u okviru zadatih građevinskih linija. Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen kolski i pješački pristup, kao i šest parking mjesta. Projektom je predviđena fazna gradnja na način da kuća 01 prestavlja fazu I a kuća 02 – fazu II.

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 Nini Bulatović iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekta – kuće za iznajmljivanje turistima na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1/3, 1/4, 1/7 i 1/11 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.