CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-1775/up-3
Kolašin, 24. 7. 2026. godine

SOKOLOVA TATIANA

PETROVAC
Buljarica bb

Veza: 02-03-333/26-1775/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 stambenih objekata – faza 1, na lokaciji koju čine katastarske parcele 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 39/1,39/2, 39/3 , 39/4 , 39/5 KO Bakovici, u zahvatu ID PUP-a 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: 02-03-333/26-1775/up-3
Kolašin, 24. 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 Tatiane Sokolove, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za faznu izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 39/1,39/2, 39/3 , 39/4 , 39/5 KO Bakovići, 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 Tatiani Sokolovoj iz Petrovca, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za stambenih objekata – faza 1, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 39/1,39/2, 39/3 , 39/4 , 39/5 KO Bakovići, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br. 22/25) ukupne bruto građevinske površine objekta faza 1 - 242.00 m² (planom zadato 250 m² na 1000 m² površine lokacije), spratnost objekata prve faze P (planom zadatom 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. 02-03-333/26-1775/up od 6. 7. 2026. godine, podnosilac zahtjeva Tatiana Sokolova iz Petrovca, obratila se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „OA2" d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenih objekata – faza 1, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 39/1,39/2, 39/3 , 39/4 , 39/5 KO Bakovići, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 5. 7. 2026. godine u 22:49:06 +02'00'. Nakon usmenih konsultacija sa gradskom arhitekticom, predstavnik projektne organizacije dostavio je 23. 7. 2026. godine, putem elektronske pošte korigovano idejno rješenje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 23. 7. 2026. godine u 08:43:27 +02'00', koje je zavedeno na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/26-1775/up-2.

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 05-332/26-1371/8 od 20. 4. 2026. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice za građenje novog stambenog objekta prema smjernicama ID PUP-a Kolašin na lokaciji koju čine katastarke parcele br. 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 39/1,39/2, 39/3 , 39/4 , 39/5 KO Bakovići. 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 za izgradnju novih stambenih objekata u ruralnim naseljima i to: maksimalna bruto građevinska provršina novog objekta za stanovanje je 250 m², indeks zauzetosti lokacije u seoskim naseljima je 0.20% i indeks izgrađenosti 0.25%. Minimalna površina parcele/lokacije za gradnju stambenog objekta je 1000 m². 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. Maksimalna visina novoplaniranog objekta je tri etaže (S+P+Pk ili P+1+Pk) ili 12 m. Kako bi se sačuvale ambijentalne i prirodne 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. Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni od 30°do 45°, dok potkrovlja mogu imati nadzidak visok najviše 1.20 m.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je projektom predvidjena fazna izgradnja 4 stambena objekta i to Faza 1 sa dva tipska objekta spratnosti P na sjevernoj strani lokacije i Faza 2 sa dva tipska objekta spratnosti P+1 na južnoj strani lokacije. Idejno rješenje za izgradnju stambenih objekata – faza 1, planirano na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 39/1,39/2, 39/3 , 39/4 , 39/5 KO Bakovići, ukupne površine 2557.00 m², projektovano je u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekata - faza 1 - 242.00 m²

(planom zadato 250 m² na 1000 m² površine lokacije), spratnost objekata prve faze P (planom zadatom P+1+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija. Pristup lokaciji je obezbijeđen sa istočne strane preko postojeceg makadamskog puta. Parking mjesta predviđena su neposredno uz objekte, u okviru predmetne parcele.

Materijalizacija objekata zasniva se na primjeni prirodnih materijala, sa dominantnom upotrebom drveta kao osnovnog arhitektonskog elementa. Fasadna obrada predviđena je u potpunosti od drvene gradje, čime se dodatno naglašava planinski karakter objekata i njihovo prirodno uklapanje u ambijent. Sokla objekta i kontaktne parterne površine predviđeni su od materijala otpornih na habanje i atmosferske uticaje, čime se obezbjeđuje dugotrajnost i jednostavno održavanje. Krov objekata projektovan je kao dvovodni kosi krov nagiba 30°, u skladu sa projektnim zadatkom i arhitektonskim konceptom, dok je završni pokrivač predviđen je aluminijumski lim u antracit boji, koji svojim vizuelnim karakterom formira jasan kontrast u odnosu na toplinu drvene fasade.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike korigovanog idejnog rješenja faze 1 u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu 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 Tatiani Sokolovoj iz Petrovca na idejno rješenje arhitektonskog za izgradnju stambenih objekata – faza 1, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 399/3 i 399/738/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 39/1,39/2, 39/3 , 39/4 , 39/5 KO Bakovići, u zahvatu 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.