CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-1816/up-3
Kolašin, 30. 7. 2026. godine

POPOVIĆ LAZAR
RAKIĆ SONJA

ROŽAJE
Ul. Maršala Tita bb

Veza: 02-03-333/26-1816/up od 9. 7. 2026. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta dostavljam Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1456/1 i 1456/2 i 1454/4 KO Kolašin, 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:
-naslovu
-a/a

CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-1816/up-3
Kolašin, 30. 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 podnosioca zahtjeva Popović Lazara i Rakić Sonje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta u smislu dogradnje i nadogradnje na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1456/1, 1456/2 i 1454/4 KO Kolašin, 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 Popović Lazaru i Rakić Sonji, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta u smislu dogradnje i nadogradnje, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1456/1, 1456/2 i 1454/4 KO Kolašin, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br. 022/25), ukupne bruto građevinske površine objekta 156.36 m² (planom zadato 200.00 m²), spratnost objekta Su+P (planom zadato 2 nadzemne etaže) 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 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. 02-03-333/26-1816/up od 9. 7. 2026. godine, podnosioci zahtjeva Popović Lazar i Rakić Sonja iz Kolašina, obratili su se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Bio-Flores" d.o.o. Rožaje, za rekonstrukciju stambenog objekta u smislu dogradnje i nadogradnje, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1456/1, 1456/2 i 1454/4 KO Kolašin, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 8. 7. 2026. godine u 17:50:05 +02'00'. Nakon izvršenih konsultacija sa glavnom gradskom arhitekticom, predstavnica projektne organizacije, dostavila je putem elektronske pošte dana 30. 7. 2026. godine, korigovano idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 30. 7. 2026. godine, u 09:04:41 +02'00', a koje je zavedeno na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/26-1816/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 br. 05-332/26-2711/15 od 25. 5. 2026. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice za rekonstrukciju postojećeg objekta prema smjernicama ID PUP-a Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.22/25) na lokaciji koju čine katastarske parcele broj: 1456/1 1456/2 i 1454/4 KO Kolašin. Predmetna lokacija nalazi se u zoni GUR-a, za koju je moguće direktno izdavanje urbanističko-tehničkih uslova iz plana. Shodno tome, u okviru namjene za stanovanje male gustine mogu se planirati stambeni objeki (porodične stambene kuće i stambeno-poslovne objekti), na katastarskoj/urbanističkoj parceli površine min 300 m². Maksimalana spratnost objekta je dvije nadzemne etaže sa mogućnošću izradnje podruma dok je maksimalna dozvoljena visina objekta 10 m. Za stambene objekta u zoni GUR-a, dati su sljedeći urbanistički parametri: maksimalni indeks zauzetosti (Iz) : 0.40, maksimalni indeks izgrađenosti (Ii): 0.80. Minimalna udaljenost osnovnog objekta od granica susjedne parcele iznosi 5 m (dozvoljava se i manja udaljenost od 3 m ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele). Ukoliko je primjenom indeksa moguće planirati veći BRGP obavezno je planirati više objekata max BRGP pojedinačnog objekta 200 m².

Minimalni procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30% a pejzazno uređenje formirati u skladu sa uslovima sredine i namjenom na parceli. Minimalni broj parking mjesta: 1pm/1 stambena jedinica. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog područja.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju i Listove nepokretnosti broj 782, 999 i 780 KO Kolašin, utvrđeno je da predmetnu lokaciju čine katastarske parcele br. 1456/1, 1456/2 i 1454/4 KO Kolašin, ukupne površine 1.069,00 m². Na katastarskoj parceli br. 1454/4 KO Kolašin evidentiran je postojeći stambeni objekat površine 106 m², koji nije predmet rekonstrukcije, dok je na katastarskoj parceli br. 1456/2 KO Kolašin postojeći stambeni objekat površine 68 m², koji je predmet idejnog rješenja rekonstrukcije. Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju utvrđeno je da se rekonstrukcija odnosi na dogradnju i nadogradnju postojećeg objekta na katastarskoj parceli br. 1456/2, pri čemu su projektovana rješenja usklađena sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje, materijalizaciju objekta i urbanističkim parametrima. Ukupna bruto građevinska površina objekata: 106+**156.36**=262.36 m2 (planom zadato 855.20 m2) čime je ispunjena smjernica iz plana da ukoliko je primjenom indeksa moguće planirati veći BRGP obavezno je planirati više objekata max BRGP pojedinačnog objekta 200 m²; indeks izgrađenosti 0,25 (planom dozvoljeno 0,80), indeks zauzetosti 0,18 (planom dozvoljeno 0,40), spratnost Su+P (planom dozvoljeno 2 nadzemne etaže), u okviru utvrđenih građevinskih linija. Predmetnoj lokaciji obezbijeđen je kolski i pješački pristup.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja rekonstrukcije postojećeg objekta 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 Popović Lazaru i Rakić Sonji iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog za rekonstrukciju u smislu dogradnju i nadogradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1456/1, 1456/2 i 1454/4 KO Kolašin, 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.