CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

**Glavni gradski arhitekta**

Broj: 02-03-333/26-194/up-4
Kolašin, 16. 6. 2026. godine

**D.O.O. „BASISVITA“ Kolašin**

**KOLAŠIN**
Industrijska zona b.b.

Veza: 02-03-333/26-194/up od 23. 1. 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 izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini katastarska parcela br: 271 KO Vojkovići, 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:
- Investitoru,
- a/a

CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

**Glavni gradski arhitekta**

Broj: 02-03-333/26-194/up-4
Kolašin, 16. 5. 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 „BASISVITA" d.o.o. Kolašin, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 271 KO Vojkovići , 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 „BASISVITA" d.o.o. Kolašin, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata, na lokaciji koju čini katastarska parcela br: 271 KO Vojkovići, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.022/25) ukupna bruto građevinska površina objekata 117.48 m² (planom zadato 250.00 m²), indeksa izgrađenosti 0,02 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,01 (planom zadato 0,20), spratnost objekata P+Pk (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija, 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. 02-03-333/26-194/up od 23. 1. 2026. godine, podnosilac zahtjeva „BASISVITA" d.o.o. Kolašin, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „ARHIMEX" Rožaje, za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini katastarska parcela br: 271 KO Vojkovići, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 21. 1. 2026. godine u 11:01:28 +01'00'. U odnosu na dostavljeno idejno rješenje i dokumentaciju, glavni gradski arhitekta je aktom broj 02-03-333/26-194/up-2 od 10. 2. 2026. godine, obavijestio investitora o rezultatima ispitnog postupka i pozvao na dopunu i korekciju podneska. Nakon zaprimanja obavještenja glavnog gradskog arhitekte o rezultatima ispitnog postupka i poziva za dopunu idejnog rješenja i dokumentacije, predstavnik projektne organizacije je dostavio korigovano idejno rješenje u odnosu na primjedbe gradskog arhitekte a koja je zavedena na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/26-194/up-3.

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 05-332/25-7629/16 od 6. 11. 2025. godine, 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 lokaciji koju čini katastarska parcela broj: 271 KO Vojkovići. 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, dok u domenu agroturizma maksimalna dozvoljena BGP objekta iznosi 500 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 a za gradnju objekta turizma uz stanovanje je 1500 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.

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 1.20 m.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da idejno rješenje za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 271 KO Vojkovići, ukupne površine 4 245 m², projektovano od strane privrednog društva DOO „Arhimex" Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 5. 6. 2026. godine u 08:57:55 +02'00' u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto

građevinska površina objekata 117.48 m² (planom zadato 250.00 m²), indeksa izgrađenosti 0,02 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,01 (planom zadato 0,20), spratnost objekata P+Pk (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija. Parceli je obezbijeđen kolski prilaz sa jugoistočne strane sa nekategorisanog puta koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 279 KO Vojkovići.

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 „BASISVITA" d.o.o. Kolašin, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini katastarska parcela br: 271 KO Vojkovići, 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.