CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-1945/up-2
Kolašin, 29. 7. 2026. godine

VUJISIĆ STEFAN

PODGORICA
I PROLETERSKA BR.66

Veza: 02-03-333/26-1945/up od 21. 7. 2026. godine
Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta Vam dostavljam rješenje o davanju saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata A, B, C, D i E, projektovanih na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 266/1, 266/2, 266/3, 267/1, 267/2, 267/3, 267/4 i 267/5 KO Jabuka, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.12/14).

S poštovanjem,

Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:
- Naslovu
- a/a

CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-1945/up-2
Kolašin, 29. 7. 2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 i člana 48 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 Vujisić Stefana iz Podgorice, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata na katastarskim parcelama br. 266/1, 266/2, 266/3, 267/1, 267/2, 267/3, 267/4 i 267/5 KO Jabuka, u zahvatu PUP-a Kolašin ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.12/14), donosi

R J E Š E NJ E

Mijenja se rješenje broj: 02-03-333/24-468/up-2 od 29. 4. 2024. godine i daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Vujisić Stefanu iz Podgorice na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata A, B, C, D i E, projektovanih na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 266/1, 266/2, 266/3, 267/1, 267/2, 267/3, 267/4 i 267/5 KO Jabuka, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.12/14), ukupne bruto građevinske površine po objektu 68.00 m² (planom zadato 250 m²), spratnosti P+Pk (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk) 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. 02-03-333/26-1945/up od 21. 7. 2026. godine, ovom organu obratio se Stefan Vujisić iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „SENZAL" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19. 7. 2026. godine u 20:24:31 + 02'00', za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 266/1, 266/2, 266/3, 267/1, 267/2, 267/3, 267/4 i 267/5 KO Jabuka, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.12/14).

Glavna gradska arhitektica je aktom broj 02-03-333/24-468/up-2 od 29. 4. 2024. godine, izdala saglasnost podnosiocu zahtjeva Vujisić Stefanu iz Podgorice na idejno rješenje na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata A, B, C, D i E, projektovanih na katastarskim parcelama br. 266/1, 266/2, 266/3, 267/1, 267/2, 267/3, 267/4 i 267/5 KO Jabuka, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin, projektovano od strane privrednog društva „SENZAL" d.o.o. iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom dana 17. 4. 2024. godine u 12:05:12 + 02'00 u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima.

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 izmijenjeno idejno rješenje i dokumentaciju i utvrdio sljedeće:

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-9477/8 od 23. 10. 2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice za građenje novih stambenih objekata prema smjernicama PUP-a Kolašin na lokaciji koju čine katastarke parcele br. 266/1, 266/2, 266/3, 267/1, 267/2, 267/3, 267/4 i 267/5 KO Jabuka. U zonama PUP-a u kojim se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta, uslovi za gradnju se izdaju za jednu, više ili djelove katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove koji su propisani u planu a odnose se na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture. Granica tako utvrđene lokacije predstavlja regulacionu liniju i u odnosu na nju se planira i građevinska linija. Urbanističko-tehničkim uslovima dati su uslovi za izgradnju novih stambenih objekata u ruralnim naseljima i to: max površina novog objekta za stanovanje je 250 m², max indeks zauzetosti lokacije/parcele je 0,20 a max indeks izgrađenosti 0.25. Data je minimalna površina parcele za koju se izdaju uslovi i to 1000 m² (izuzetno minimalna površina parcele može biti i 600 m² sa maksimalnom BGP od 100 m²). Građevinska linija za nove objekte za stanovanje mora biti postavljena na min 5 m a preporučuje se 15 m od regulacione linije, od saobraćajnica ili puta, kako bi se sačuvao ruralni ambijent i podstaklo pejzažno uređenje dvorišta. Udaljenost nove stambene jedinice ne smije biti manja od 10 m od susjednog objekta na drugoj parceli i mora imati pristupni put širine min 4 m uz zabranu parkiranja na pristupnom putu. 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 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 je na predmetnoj lokaciji predviđeno ukupno pet stambenih objekata spratnosti P+Pk i to: objekat A na katastarskoj parceli br. 267/1 površine 1802 m², ukupne BGP= 63 m² (planom zadato 250 m²), objekat B na katastarskoj parceli br. 267/5 površine 1009 m², ukupne BGP= 63 m² (planom zadato 250 m²), objekat C na

katastarskim parcelama br. 267/4 i 266/3 ukupne površine 1014 m², sa ostvarenom BGP od 63 m² (planom zadato 250 m²), objekat D na katastarskim parcelama br. 267/3 i 266/2 ukupne površine 1009 m², sa ostvarenom BGP od 63 m² (planom zadato 250 m²) i objekat E na katastarskim parcelama br. 267/2 i 266/1 ukupne površine 1183 m², sa ostvarenom BGP od 63 m² (planom zadato 250 m²), svi u okviru zadatih građevinskih linija. Materijalizacija fasade je projektovana kao kombinacija kamene obrade u skladu sa tradicionalnim pristupima gradnje u okruženju i fasadnih površina obloženih drvetom, dok je dvovodni krov prekriven falcovanim limom u crnoj boji RAL 9005.

Izmjena predmetnog idejnog rješenja u odnosu na idejno rješenje na koje je dobijena saglasnost glavnog gradskog arhitekte, odnosi se na korekciju dispozicije objekata, pri čemu nije došlo do promjene njihovih gabarita, spratnosti, bruto građevinske površine niti urbanističkih parametara definisanih urbanističko-tehničkim uslovima. Izmjena se odnosi isključivo na orijentaciju objekata, koji su rotirani i organizovani tako da su polukružno raspoređeni oko zajedničkog centralnog otvorenog prostora. Ovakvim rješenjem ostvarena je kvalitetnija prostorna organizacija kompleksa, pri čemu su objekti orijentisani prema zajedničkom centralnom prostoru, umjesto prema spoljnim granicama parcele, kako je bilo predviđeno prethodnim idejnim rješenjem. Na taj način formirana je prostorna cjelina koja doprinosi boljoj međusobnoj vizuelnoj povezanosti objekata, kvalitetnijoj organizaciji pješačkih komunikacija i stvaranju zajedničkog ambijenta za boravak korisnika. Izmjenom orijentacije unaprijeđen je ukupni arhitektonsko-urbanistički koncept, dok su svi propisani urbanistički uslovi, gabariti objekata i ostali planski parametri ostali nepromijenjeni.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike izmijenjenog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin.

Članom 48 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stav 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnoig rješenja na osnovu kojih je data saglasnost glavnog gradskog arhitekte, investitor dužan da pribavi novu saglasnost glavnog gradskog arhitekte.

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Vujisić Stefanu iz Podgorice na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata A, B, C, D i E, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 266/1, 266/2, 266/3, 267/1, 267/2, 267/3, 267/4 i 267/5 KO Jabuka, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.12/14), 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.