CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-253/up-2
Kolašin, 9. 2. 2026. godine

BULATOVIĆ LAZAR

KOLAŠIN
Drijenak b.b.

Veza: 02-03-333/26-253/up od 3. 2. 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 stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1291/12 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 64, u zahvatu DUP-a „Sportska zona“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 12/14) 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: 02-03-333/26-253/up-2
Kolašin, 9. 2. 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 Bulatović Lazara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1291/12 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 64, u zahvatu DUP-a „Sportska zona" („Sl. list CG-o.p." br. 12/14) u Kolašinu, donosi

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost Lazaru Bulatoviću iz Kolašina na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1291/12 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP64, u zahvatu DUP-a „Sportska zona" („Sl. list CG-o.p." br. 12/14) u Kolašinu, ukupne bruto građevinske površine objekta 79.13 m² (planom zadato 114.93 m²), indeksom izgrađenosti 0,28 (planom zadato 0,40), indeksom zauzetosti 0,28 (planom zadato 0,30), spratnost objekta P (planom zadato P+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. 02-03-333/26-253/up od 3. 2. 2026. godine, investitor Lazar Bulatović iz Kolašina podnio je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1291/12 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP64, u zahvatu DUP-a „Sportska zona" u Kolašinu, projektovano od strane privrednog društva D.O.O „ARHIMEX" Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom dana 3. 2. 2026. godine u 09:26:54 + 01'00'.

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:

Planski koncept Detaljnog urbanističkog plana „Sportska zona“ u okviru stambene zone gdje već egzistiraju objekti na parcelama različitih površina, često i malim, predviđa se popunjavanje po već započetom principu. Stanovanje malih gustina uz namjenu sporta i rekreacije čini jednu od dvije pretežne namjene u okviru predmetnog plana, gdje intervencije u prostoru obuhvataju uklapanje postojećih zatečenih struktura u opštu prostornu sliku kao i potpuno novu izgradnju na trenutno neizgrađenim i neuređenim površinama.

U okviru izdatih urbanističko-tehničkih uslova i smjernica za izgradnju novoplaniranih objekata, kao namjena predmetne parcele odnosno lokacije, predviđeno je stanovanje male gustine. Predmetna urbanistička parcela br. 64, površine 287.33 m², nalazi se u okviru planske zone A gdje su za parcele do 400 m² dati sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,40 i maksimalna spratnost planiranog objekta P+Pk. Visine novoplaniranih objekata moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje. Perkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je min 1.5 m. Arhitektonski volumeni objekta moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike izgrađenog prostora, pri čemu treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ukomponovane na savremen način, prirodne materijale, kose krovne ravni itd.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da predloženo idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 1291/12 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP64, u zahvatu DUP-a „Sportska zona“, projektovano od strane privrednog društva D.O.O. „ARHIMEX“ Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 3. 2. 2026. godine u 09:26:54 + 01'00' u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina 79.13 m² (planom zadato 114.93 m²), indeksa izgrađenosti 0,28 (planom zadato 0,40), indeksa zauzetosti 0,28 (planom zadato 0,30), spratnosti P (planom zadato P+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija.

Sa postojeće saobraćajnice, na južnoj strani parcele, predviđeni su kolski i pješački pristup objektu sa obezbijeđenim potrebnim brojem parking mjesta.

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 Detaljnog urbanističkog plana „Sportska zona".

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Lazara Bulatovića na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1291/12 KO Kolašin, koje čine urbanističku parcelu UP64, u zahvatu DUP-a „Sportska zona" 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.