CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-341/up-3
Kolašin, 23. 2. 2026. godine

BULATOVIĆ SVETLANA

KOLAŠIN
Smailagića Polje

Veza: 02-03-333/25-341/up od 10. 2. 2026. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Uvažena,

U prilogu akta dostavljam Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 353/3 KO Smailagića Polje, koja čini urbanističku parcelu br. 296 u zahvatu DUP-a „Smailagića Polje“ (“Sl. list CG“-opštinski propisi br.11/09) 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: 02-03-333/26-341/up-3
Kolašin, 23. 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 Svetlane Bulatović iz Kolašina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 353/3 KO Smailagića Polje, koja čini urbanističku parcelu br. 296 u zahvatu DUP-a „Smailagića Polje" ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.11/09), u Kolašinu, donosi

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost Svetlani Bulatović iz Kolašina na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 353/3 KO Smailagića Polje, koja čini urbanističku parcelu br. 296 u zahvatu zone 8, DUP-a „Smailagića Polje" ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.11/09) u Kolašinu, ukupne bruto građevinske površine objekta 157.04 m² (planom zadato 469.97 m²), indeksa izgrađenosti 0,4 (planom zadato 1,20), indeksa zauzetosti 0,23 (planom zadato 0,40), spratnosti S+P+Pk (planom zadato 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. 02-03-333/26-341/up od 10. 2. 2026. godine, podnosilac zahtjeva Svetlana Bulatović, obratila se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 353/3 KO Smailagića Polje, koja čini urbanističku parcelu br. 296 u zahvatu DUP-a „Smailagića Polje" ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.11/09) u Kolašinu, projektovano od strane privrednog društva DOO „SPITFAJER" Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 9. 2. 2026. godine, u 12:18:00 +01'00'. Dana 19. 2. 2026. godine, dostavljeno je i korigovano idejno rješenje u skladu sa sugestijama glavne gradske arhitektice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 19. 2. 2026. godine, u 10:48:42 +01'00', a koje je zavedeno na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/26-341/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. Glavni državni odnosno gradski arhitekta ne vrši provjeru dokoza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu, što je propisnao članom 22 stav 6 Zakona o izgradnji objekata.

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 predmetno idejno rješenje i utvrdio sljedeće:

Planski koncept Detaljnog urbanističkog plana „Smailagića Polje" zasnovan je na usklađivanju započetih, realizovanih i planiranih promjena na ovom prostoru uz očuvanje naslijeđene strukture u svim segmentima, kroz zaštitu poljoprivrednih površina, uz povećanje ekoloških vrijednosti. Planirane intervencije treba usmjeriti ka daljem unapređenju ovog prostora, kroz definisanje preciznih uslova za rekonstrukciju i adaptaciju postojećih objekata kao i izgradnju novih objekata i saobraćajnica. Kako bi se sačuvala autohtonost urbanističko-arhitektonskog nasleđa i specifičnost duha naselja, prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je insistirati na njihovom uklapanju u tradicionalnu urbanističko-arhitektonsku fizionomiju Kolašina a to u smislu obaveznog korišćenja strmih krovnih površina sa adekvatnim rješenjima oluka i snjegobrana pri čemu treba voditi računa o ekonomičnosti korišćenja objekta i uštedi energije i termičkoj zaštiti elemenata objekata. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

U okviru izdatih urbanističko-tehničkih uslova, kao namjena predmetne parcele odnosno lokacije predviđeno je individualno stanovanje. Predmetna urbanistička parcela br. 296, površine 391.64 m², nalazi se u okviru planske zone br. 8, gdje su dati sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,20 i maksimalna spratnost planiranog objekta P+1+Pk.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je planirana izgradnja individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 353/3 KO Smailagića Polje, koja čini urbanističku parcelu br. 296 u zahvatu DUP-a „Smailagića Polje". Projektovani objekat je spratnosti

S+P+Pk, ukupne bruto građevinske površine 157,04 m² (planom zadato 469.97 m²), ostvarenim indeksom zauzetosti 0,23 (planom zadato 0,40), indeksom izgrađenosti 0,4 (planom zadato 1,20) u okviru zadatih građevinskih linija. Objekat je projektovan u uslovima definisanim planskom zonom, u okviru zadatih građevinskih linija. Kolski i pješački prilaz objektu obezbijeđen je preko postojeće saobraćajnice.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev br. 02-03-333/26-341/up od 10. 2. 2026. godine – idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 353/3 KO Smailagića Polje, koja čini urbanističku parcelu br. 296 u zahvatu DUP-a „Smailagića Polje" ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.11/09) u Kolašinu, projektovano od strane privrednog društva DOO „SPITFAJER" Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 19. 2. 2026. godine u 10:48:42 + 01'00' i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Svetlani Bulatović iz Kolašina, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 353/3 KO Smailagića Polje, koja čini urbanističku parcelu br. 296 u zahvatu DUP-a „Smailagića Polje", 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).

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.