CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-368/up-2
Kolašin, 3. 3. 2026. godine

VLADISLAV ČEJOVIĆ

PODGORICA
Ulica Vladike Ruvima II Boljevića br.29

Veza: 02-03-333/26-368/up od 13. 2. 2026. godine
Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta Vam dostavljam rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 353/8 KO Žirci, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.12/14), Kolašin.

S poštovanjem,

Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:
- Naslovu
- a/a

CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-368/up-2
Kolašin, 3. 3. 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 Čejović Vladislava iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 353/8 KO Žirci, u zahvatu u zahvatu Prostornog urbanističkog planapštine Kolašin ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.12/14), Kolašin, donosi

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Vladislavu Čejoviću iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 353/8 KO Žirci, u zahvatu PUP-a Kolašin ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.12/14), ukupne bruto građevinske površine objekta 130.32 m² (planom zadato 250 m²), indeksa izgrađenosti 0,12 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,07 (planom zadato 0,20), 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. 02-03-333/26-368/up od 13. 2. 2026. godine, ovom organu obratio se investitor Vladislav Čejović iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „SITA" Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12. 2. 2026. godine u 13:16:41 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 353/8 KO Žirci, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore - o.p." br.12/14).

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 dokumentaciju i utvrdio sljedeće:

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-332/24-6958/4 od 8. 10. 2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice za građenje novog objekta prema smjernicama PUP-a Kolašin na lokaciji koju čine katastarke parcele br. 353/8 i 354/1 KO Žirci. Prostornim urbanističkim planom opštine Kolašin date su smjernice za uređenje prostora, izgradnju i rekonstrukciju objekata za prostore za koje se ne planira donošenje drugog loklnog planskog dokumenta. Shodno tome, za predmetnu lokaciju planskim dokumentom data je mogućnost da se u zonama postojećih ruralnih naselja i zonama koje su van zaštićenih koridora omogući direktno izdavanje uslova iz plana za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih objekata, pa su urbanističko-tehničkim uslovima propisani uslovi za izgradnju novih stambenih objekata u ruralim naseljima i to: maksimalna bruto građevinska površina novog objekta za stanovanje je 250 m², na parceli /lokaciji (koja može da se sastoji od jedne, dijela jedne ili više katastarskih parcela) minimalne površine 1000 m², izuzetno, minimalna površina lokacije/parcele može biti 600 m² sa maksimalnom bruto površinom objekta od 100 m²; indeks zauzetosti 0.20% i indeks izgrađenosti 0.25%. Data građevinska linija koja mora biti postavljena na min 5m a preporučuje se 15 m od regulacione linije; ne manja udaljenost 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 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 predloženo idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji čini katastarska parcela br. 353/8 KO Žirci, ukupne površine 1 073 m², projektovano od strane privrednog društva DOO „SITA" Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12. 2. 2026. godine u 13:16:41 + 01'00' u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina 130.32 m² (planom zadato 250 m²), indeksa izgrađenosti 0,12 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,07 (planom zadato 0,20), spratnosti P+Pk (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija. Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen kolski i pješački pristup. Namjena objekta je stanovanje, što je u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima.

Objekat je oblikovan kao savremena intrpretacija planinske kuće sa dvovodnim krovom a jednostavan i kompaktan volumen sa jasnom siluetom obezbjeđuje skladno uklapanje u ambijent. Materijalizacija objekta je koncipirana kao monolitna tamna ventilisana fasadna opna koja objedinjuje krov i fasadu, čime se naglašava cjelovitost forme i obezbjeđuje trajnost u različitim vremenskim uslovima. Ovakav pristup ne predstavlja negaciju tradicionalnog izraza već njegovu savremenu reinterpretaciju kroz redukovan i arhitektonski pročišćen jezik. Svijetla kamena baza

racionalno artikuliše kontakt objekta sa terenom u padu pa je na ovaj način ostvarena ravnoteža između poštovanja lokalnog tipološkog obrasca i savremenog arhitektonskog izraza, bez narušavanja ambijntalnih vrijednosti prostora.

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 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 Vladislavu Čejoviću na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarkoj parceli br. 353/8 KO Žirci, u zahvatu 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.