CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-637/up-2
Kolašin, 8. 4. 2026. godine

MOMO BULATOVIĆ

PODGORICA
Vasa Raičkovića br. 32

Veza: 02-03-333/25-637/up od 31. 3. 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 rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekata na dijelu urbanističke parcele UP132, koju čini katastarska parcela br. 960 KO Smailagića Polje, u zahvatu DUP-a „Smailagiča Polje“ („Sl list CG-o.p.“ br. 11/19) 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: 02-03-333/26-637/up-2
Kolašin, 8. 4. 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 zahtjeva Moma Bulatovića iz Beograda, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekata na dijelu urbanističke parcele UP132, koju čini katastarska parcela br. 960 KO Smailagića Polje, u zahvatu DUP-a „Smailagiča Polje" („Sl list CG-o.p." br. 11/19), donosi

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Momu Bulatoviću iz Beograda, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekata na dijelu urbanističke parcele UP132, koju čini katastarska parcela br. 960 KO Smailagića Polje, u zahvatu DUP-a „Smailagiča Polje" („Sl list CG-o.p." br. 11/19) ukupne bruto građevinske površine objekata 173.80 m² (planom zadato 230.47m²), indeksom zauzetosti 0.31 (planom zadato 0.40), indeksom izgrađenosti 0.45 (planom zadato 0.60), spratnost objekata P+Pk (planom zadato P+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija i 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 nje

Aktom br. 02-03-333/26-637/up od 31. 3. 2026. godine, podnosilac Momo Bulatović, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CDC PROJECT" d.o.o. Podgorica, za rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekata na dijelu urbanističke parcele UP132, koju čini katastarska parcela br. 960 KO Smailagića Polje, u zahvatu DUP-a „Smailagiča Polje", ovjereno elektronskim potpisom projektanta 31. 3. 2026. godine u 11:05:37 +02'00'.

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:

Urbanističko-tehničkim uslovima br. 05-332/25-4760/5 od 29. 7. 2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice za rekonstrukciju objekat na UP 132 – Implementacija zatečenih objekata, u čiji sastav ulazi katastarska parcela br. 960 KO Smailagića Polje. Prema podacima iz Lista nepokretnoti br. 52 KO Smailagića Polje, upisan je postojeći stambeni objekat površine 70 m². Planski koncept razvoja zasnovan je na usklađivanju započetih, realizovanih i planiranih promjena na ovom prostoru, uz očuvanje naslijeđene strukture u svim segmentima. Planirane intervencije treba usmjeriti ka daljem unapređenju ovog prostora, kroz definisanje preciznih uslova za rekonstrukciju i adaptaciju postojećih objekata. Namjena predmetne parcele je individualno stanovanje. U djelu pravila parcelacije, veličina urbanističkih parcela kreće se od 400-500 m², ali ne manje od 300 m². Građevinska linija je definisana postojećim stanjem, dok su za predmetnu urbanističku parcelu br. 132, površine 431.33 m², dati sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.40, indeks izgrađenosti 0.60, spratnost objekta P+Pk. Visina pojedinih etaža objekta zavisi od namjene objekta i etaže i treba da se kreće od 3.0 do 4.5 ili od 5.0 do 5.5 m, u zavisnosti od namjene. Parkiranje automobila je predviđeno u okviru parcele. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata treba insistirati na njihovom uklapanju u tradicionalnu urbanističko-arhitektonsu fizionomiju Kolašina. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekta kao i krovni pokrivač su predviženi od kvalitetnog i trajnog materijala.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je idejnim rješenjem planirana rekonstrukcija i dogradnja stambenog objekata bruto površine od 69.60 m², na dijelu urbanističke parcele UP132, površine 384.12m², koju čini katastarska parcela br. 960 KO Smailagića Polje, u zahvatu DUP-a „Smailagiča Polje". Ukupna bruto građevinska površina objekta je 173.80 m² (planom zadato 230.47 m²), indeks zauzetosti 0.31 (planom zadato 0.40), indeks izgrađenosti 0.45 (planom zadato 0.60), spratnost objekata P+Pk (planom zadato P+Pk). Parkiranje se odvija kako u sklopu urbanističke parcele na otvorenom parkingu, tako i u garaži koja se nalazi u sklopu objekta.

Prizemlje postojećeg objekta je u funkciji stanovanja sa osnovnim prostorijama za funkcionisanje. Novoprojektovanim rješenjem prizemlje zadržava istu funkciju, s tim što je prošireno i dodatno oplemenjeno novim sadržajima. Potkrovlje objekta je u potpunosti nadograđeno, predstavlja noćnu zonu i raspolaže sa tri spavaće sobe.

Obloge fasadnih zidova su demit fasada u bež boji (MAXIMA RAL 4906-aqua drop). Na ulaznoj fasadi u dijelu ispod terase obloga je kamen, tipa Bunja koji je isključivo dekorativnog karaktera. Ograde na terasama su od čeličnih flahova, spojene zavarivanjem, bojene bojom za metal (IRKOM RAL 7016-antracit). Završna obloga krova je bitumenska tegola u nijansiranoj sivoj boji. Spoljašnja bravarija predviđena je kao aluminijska, u antracit sivoj boji RA L7016 matt.

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 DUP-a „Smailagića Polje".

Rekonsktukcijom je objekat funkcionalno unaprijeđen i estetski podignut na viši nivo, uz očuvanje konteksta i identiteta lokacije.

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Momu Bulatoviću iz Beograda, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekata na dijelu urbanističke parcele UP132, koju čini katastarska parcela br. 960 KO Smailagića Polje, u zahvatu DUP-a „Smailagiča 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).

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.