CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-855/up-4
Kolašin, 16. 6. 2026. godine

SMILJA VUKSANOVIĆ

KOLAŠIN
TRG BORACA BB

Veza: 02-03-333/25-855/up od 29. 4. 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 ugostiteljskog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 231/1 i 230 KO Vladoš, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore“ 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: 02-03-333/26-855/up-4
Kolašin, 16. 6. 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 Vuksanović Smilje iz Kolašina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju ugostiteljskog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 231/1 i 230 KO Vladoš, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" o.p. br. 12/14), donosi

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Vuksanović Smilji iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju ugostiteljskog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 231/1 i 230 KO Vladoš, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" o.p. br. 12/14), ukupne bruto građevinske površine 147.45 m² (planom zadato 500.00 m²), spratnost objekta P+Pk (planom zadato S+P+Pk ili P+1+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 nj e

Aktom br. 02-03-333/26-855/up od 29. 4. 2026. godine, podnosilac Vuksanović Smilja iz Kolašina, obratila se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ERLANG" d.o.o. Podgorica, za ugostiteljskog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 231/1 i 230 KO Vladoš, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 28. 4. 2026. godine u 15:28:02 +02'00'. Nakon izvršenih konsultacija sa gradskom arhitekticom, imenovana je dostavila dopunu podneska i korigovano idejno rješenje dana 4. 6. 2026. godine, koje je zavedeno na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/26-855/up-2 kao i dopunu idejnog rješenja ovjerenog elektronskim potpisom projektanta 11. 6. 2026. godine u 22:49:02 +02'00' putem elektronske pošte dana 12. 6. 2026. godine, koje je zavedeno na pisarnici pod brojem 02-03-333/26-855/up-3.

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. 05-7198/7 od 21. 8. 2023. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice za građenje novog objekta prema smjernicama PUP-a Kolašin gdje je data 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. U okviru izdatih urbanističko-tehničkih uslova dati su uslovi za izgradnju/rekonstruklciju objekata za turizam: preporučuje se da se u postojećim seoskim domaćinstvima stanovništvo koje se bavi poljoprivredom i stočarstvom kao primarnom djelatnošću, proširi svoje kapacitete i na svom imanju omogući prijatan smještaj turistima. Uz smještaj u seoskom domaćinskom okruđenju gosti će moći da se upoznaju sa svim aktivnostima koje domaćin svakodnevno obavlja i upoznaju ritam đivota kolašinskog kraja. U domenu agro turizma dozvoljena je max BGP turističkog objekta od 500 m² (turistički objekat uz stanovanje) dok je minimalna površina parcele /lokacije 1 500 m².

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da idejno rješenje za izgradnju ugostiteljskog objekata na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 231/1 KO Vladoš, ukupne površine 4896.00 m², projektovano od strane privrednog društva „ERLANG" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11. 6. 2026. godine u 22:49:02 +02'00' u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina 147.45 m² (planom zadato 500.00 m²), spratnost objekta P+Pk (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu izdatih urbanističko-tehničkih uslova, projektovan je ugostiteljski objekat sa pratećim sadržajima i isti je u službi postojećeg stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 299 KO Vladoš. Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen kolski i pješački pristup preko katastarske parcele br. 230 KO Vladoš. Namjena objekta je stanovanje, što je u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima.

Objekat je oblikovan kao jednostavan i kompaktan volumen sa dvovodnim krovom, inspirisan tradicionalnom arhitekturom područja. Savremenim tretmanom fasada i naglašenim ulaznim dijelom ostvaren je sklad između funkcionalnosti i estetskog izraza. Fasadna obrada predviđena je kombinacijom drvene obloge i završnog fasadnog maltera svijetlih tonova, dok je krov pokriven tamnim krovnim pokrivačem. Primjena prirodnih materijala doprinosi uklapanju objekta u ambijent i naglašava njegov autentičan karakter.

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 Vuksanović Smilji iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju ugostiteljskog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 231/1 i 230 KO Vladoš, 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.