CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-889/up-2
Kolašin, 12. 5. 2026. godine

MITROPOLIJA CRNOGORSKO-PRIMORSKA CETINJE

KOLAŠIN
Ul. Mojkovačka br.9

Veza: 02-03-333/26-889/up od 5. 5. 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 objekta – parohijskog doma na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 351/1 i 352/2 KO Bakovići, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore“ br. 022/25) 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: 02-03-333/26-889/up-3
Kolašin, 12. 5. 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 Mitropolije crnogorsko-primorske, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju vjerskog objekta – parohijskog doma na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 351/1 i 352/2 KO Bakovići, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br. 022/25), donosi

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Mitropoliji crnogorsko-primorskoj, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju vjerskog objekta – parohijskog doma na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 351/1 i 352/2 KO Bakovići, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br. 022/25), ukupne bruto građevinske površine objekta 249.99 m² (planom zadato 250.00 m²), spratnost objekata P+1 (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 odnosno 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. 02-03-333/26-889/up od 5. 5. 2026. godine, podnosilac Mitropolija crnogorsko-primorska sa Cetinja, obratila se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „DIAGRAM" d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekata – parohijskog doma na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1405/6 i 1404/7 KO Kolašin, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 4. 5. 2026. godine u 14:34:00 +02'00' i dopunu idejnog rješenja ovjereno elektronskim potpisom projektanta 11.05.2026.godine u 12:36:03+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. 05-332/26-1183/7 od 3. 3. 2026. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice za građenje novog objekta prema smjernicama ID PUP-a Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.22/25) na lokaciji koju čine katastarske parcele broj: 351/1 i 352/2 KO Bakovići. Za novoformiranu lokaciju primjenjuje se direktno sprovođenje iz plana i date su smjernice za izgradnju novoh stambenih objekta u ruralnim naseljima i to: maksimalna bruto građevinska prvršina novog objekta za stanovanje je 250 m², na parceli /lokaciji minimalne površine 1000 m², izuzetno, minimalna površina lokacije/parcele može biti 600 m² sa maksimalnom bruto površinom objekta od 100 m²; indeks zauzetosti lokacije u seoskim naseljima je 0.20% i indeks izgrađenosti 0.25%. Data građevinska linija koja mora biti postavljena na min 5 m 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. **Dozvoljena je izgradnja vjerskih objekata uz obaveznu saglasnost/mišljenje nadležnog organa (Uprave za zaštitu kulzurnh dobara).**

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 50% njene površine kao i afirmaciju prirodnih materijala. Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni 30-45°, dok potkrovlja mogu imati nadzidak visok najviše 1.60 m.

Prvilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014) definisane su površine za stanovanje u okviru kojih se planskim dokumentom mogu predvidjeti objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja kao što su između ostalog i vjerski objekti.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da idejno rješenje za za izgradnju vjerskog objekata – parohijskog doma na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 351/1 i 352/2 KO Bakovići, ukupne površine 1815.00 m², projektovano od strane privrednog društva „DIAGRAM" d.o.o. Podgorica, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina 249.99 m² (planom zadato 250.00 m²), indeksa izgrađenosti 0,14 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,07 (planom zadato 0,20), spratnosti P+1 (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija. Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen kolski i pješački pristup.

Arhitektonsko oblikovanje objekta prilagođeno je tradicionalnim formama i ambijentalnim vrijednostima područja Kolašina, uz primjenu prirodnih materijala karakterističnih za lokalno graditeljstvo, kao što su kamen i drvo. U skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima, minimalno 50%

fasadnih površina mora biti obrađeno prirodnim materijalima, što je u ovom rješenju u potpunosti zadovoljeno.

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 ID 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 Mitropoliji crnogorsko-primorskoj, na idejno rješenje arhitektonskog za izgradnju objekta – Parohijskog doma na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 351/1 i 352/2 KO Bakovići, u zahvatu ID 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).

NAPOMENA: Podnosilac zahtjeva je u obavezi da u daljoj fazi izrade glavnog projekta i revizije glavnog projekta pribavi saglasnost/mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

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.