CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-945/up-2
Kolašin, 20. 5. 2026. godine

BULATOVIĆ ANDJELA
JOVANOVIĆ SONJA

PODGORICA
Goce Delčeva br.12

Veza: 02-03-333/26-945/up od 12. 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 stambenih objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1406/5 i 1406/1 KO Kolašin, 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: 02-03-333/26-945/up-2
Kolašin, 20. 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 zahtjeva Bulatović Andjele i Jovanović Sonje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1406/5 i 1406/1 KO Kolašin, 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 Bulatović Andjeli i Jovanović Sonji, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1406/5 i 1406/1 KO Kolašin, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br. 022/25), ukupne bruto građevinske površine objekata 110.00 m² (planom zadato 2557.60 m²), spratnost objekata Pr+Pk (planom zadato P+1) 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 nj e

Aktom br. 02-03-333/26-945/up od 12. 5. 2026. godine, podnosioci zahtjeva Bulatović Andjela i Jovanović Sonja iz Kolašina, obratili su se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Optimus Project" d.o.o. Bijelo Polje, za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1406/5 i 1406/1 KO Kolašin, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 9. 5. 2026. godine u 19:03:47 +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. 05-332/26-1817/7 od 20. 4. 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: 1406/5 i 1406/1 KO Kolašin. Predmetna lokacija nalazi se u zoni GUR-a, za koju je moguće direktno izdavanje urbanističko-tehničkih uslova iz plana. Shodno tome, u okviru namjene za stanovanje male gustine mogu se planirati stambeni objeki (porodične stambene kuće i stambeno-poslovne objekti), na katastarskoj/urbanističkoj parceli površine min 300 m². Maksimalana spratnost objekta je dvije nadzemne etaže sa mogućnošću izradnje podruma dok je maksimalna dozvoljena visina objekta 10 m. Za stambene objekta u zoni GUR-a, dati su sljedeći urbanistički parametri: maksimalni indeks zauzetosti (Iz) : 0.40, maksimalni indeks izgrađenosti (Ii): 0.80. Minimalna udaljenost osnovnog objekta od granica susjedne parcele iznosi 5 m (dozvoljava se i manja udaljenost od 3 m ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele). Ukoliko je primjenom indeksa moguće planirati veći BRGP obavezno je planirati više objekata max BRGP pojedinačnog objekta 200 m².

U okviru osnovnog stambenog objekta moguće je planirati odgovarajuće prateće sadržaje kompatibilne stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo), čime ovi objekti dobijaju karakter stambeno-poslovnih objekata, pri čemu poslovanje po pravilu treba planirati na etaži u nivou saobraćajnice. Minimalni procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30% a pejzazno uređenje formirati u skladu sa uslovima sredine i namjenom na parceli. Minimalni broj parking mjesta: 1pm/1 stambena jedinica. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog područja.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da idejno rješenje za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1406/5 i 1406/1 KO Kolašin, ukupne površine 3197.00 m², projektovano od strane privrednog društva „Optimus Project" d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 9. 5. 2026. godine u 19:03:47 +02'00' u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina 110.00 m² (planom zadato 2557.60 m²), indeksa izgrađenosti 0,03 (planom zadato 0,80), indeksa zauzetosti 0,03 (planom zadato 0,40), spratnosti P+Pk (planom zadato P+1) u okviru zadatih građevinskih linija. Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen kolski i pješački pristup.

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 Bulatović Andjeli i Jovanović Sonji iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1406/5 i 1406/1 KO Kolašin, 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).

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.