



CRNA GORA  
OPŠTINA KOLAŠIN  
Služba Predsjednika

**Glavni gradski arhitekta**

Broj: 02-03-333/25-225/up-7  
Kolašin, 12. 8. 2025. godine

**POPOVIĆ MAJA**

**PODGORICA**  
Gornji Vranići br. 14

Veza: 02-03-333/25-225/up od 17.03.2025 godine.


**Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje**

Uvažena,

U prilogu akta dostavljam Vam rješenje o saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta spratnosti Pr+Pk, na katastarskoj parceli br. 950/8 KO Žirci, 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: 02-03-333/25-225/up-7  
Kolašin, 12. 8. 2025. 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 Popović Maje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 950/8 KO Žirci, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore - o.p.“ br.12/14) u Kolašinu, donosi

## R J E Š E N J E

**Mijenja se** rješenje broj: 02-03-333/25-225/up-5 od 14. 4. 2025. godine i daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Popović Maji na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 950/8 KO Žirci, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore - o.p.“ br.12/14), ukupne bruto građevinske površine objekta 86.56 m<sup>2</sup> (planom zadato 250.00 m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0,06 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,04 (planom zadato 0,20), spratnost objekta 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 odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 02-03-333/25-225/up-6 od 8. 8. 2025. godine, investitor Popović Maja, obratila se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „ACOS“ Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 5. 8. 2025. godine u 15:05:03 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 950/8 KO Žirci, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin.

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 m<sup>2</sup> 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 odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (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 m<sup>2</sup> 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 dokumentacije 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 imenovane, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni gradski arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-332/2024-8563/5 od 28. 11. 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 („Sl.list Crne Gore“ o.p.- br.12/14) na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 950/8 KO Žirci. Shodno tome, za predmetnu lokaciju planskim dokumentom data je mogućnost direktnog izdavanje uslova iz plana sa smjernicama za izgradnju u ruralnim naseljima i to: maksimalna bruto građevinska površina novog objekta za stanovanje je 250 m<sup>2</sup>, na parceli /lokaciji (koja može da se sastoji od jedne, dijela jedne ili više katastarskih parcela) minimalne površine 1000 m<sup>2</sup>, izuzetno, minimalna površina lokacije/parcele može biti 600 m<sup>2</sup> sa maksimalnom bruto površinom objekta od 100 m<sup>2</sup>; 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 sa osnovno bojom fasade u bijeloj boji kao i afirmaciju prirodnih materijala. 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 je predloženo izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji površine 1437.00 m<sup>2</sup> koju čini katastarska parcela br. 950/8 KO Žirci u zahvatu PUP-a Kolašin, izrađeno od strane privrednog društva DOO „ACOS“ Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 5. 8. 2025. godine u 15:05:03 + 02'00', u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinska površina objekta 86.56 m<sup>2</sup> (planom zadato

250 m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0,06 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,04 (planom zadato 0,20), spratnosti P+Pk (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk). Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen kolski i pješački pristup sa sjeverozapadne strane parcele. Namjena objekta je stanovanje, što je u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima a takođe je obezbijeđen je potreban broj parking mjesta na parceli.

Izmjena predmetnog idejnog rješenja u odnosu na idejno rješenje na koje je dobijena saglasnost glavnog gradskog arhitekta, odnosi se na promjenu pozicije objekta na parceli. S tim u vezi, u okviru izmijenjenog idejnog rješenja, investitor je dostavio ovjerenu saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike izmijenjenog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin.

Članom 48 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stav 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost glavnog gradskog arhitekta, investitor dužan da pribavi novu saglasnost glavnog gradskog arhitekta.

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Popović Maji iz Podgorice na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta spratnosti P+Pk, na katastarskoj parceli br. 950/8 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 parametrima (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.

