



CRNA GORA  
OPŠTINA KOLAŠIN  
SLUŽBA PREDSEDNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-764/up-2  
Kolašin, 9. 7. 2025. godine

## DROBNJAK MARKO

**PODGORICA**  
Rogami b.b.


Veza: 02-03-333/25-764/up od 1. 7. 2025 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 individualnog stambenog objekta spratnosti P+ Pk, na katastarskoj parceli br. 804/3 KO Žirci, 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



CRNA GORA  
OPŠTINA KOLAŠIN  
SLUŽBA PREDsjedNIKA OPŠTINE

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-764/up-2  
Kolašin, 9. 7. 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 Drobňjak Marka, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 804/3 KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore“ br.022/25), donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Drobňjak Marku iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 804/3 KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore“ br.022/25), ukupne bruto građevinske površine objekta 68.00 m<sup>2</sup> (planom zadato 100.00 m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0,07 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,04 (planom zadato 0,20), spratnosti 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. 02-03-333/25-764/up od 1. 7. 2025. godine, investitor Drobňjak Marko, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „I&S TEAM“ Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30. 6. 2025. godine u 15:28:32 + 02'00', za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 804/3 KO Žirci, u zahvatu ID 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.

Glavni državni odnosno gradski arhitekta ne vrši provjeru dokoza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu, što je propisao članom 22 stav 6 Zakona o izgradnji objekata.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, glavni gradski arhitekta je izvršio uvid u predmetno idejno rješenje i utvrdio sljedeće:

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-332/2024-608/7 od 14. 3. 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 804/3 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 projektну dokumentaciju, konstatovano je da je na katastarskoj parceli br. 804/3 KO Žirci, ukupne površine 926.00 m<sup>2</sup>, planirana izgradnja stambenog objekta spratnosti P+Pk, ukupne bruto građevinske površine 68.00 m<sup>2</sup> (planom zadato 100 m<sup>2</sup>), indeksom zauzetosti 0,07 (planom zadato 0,20), i indeksom izgrađenosti 0,04 (planom**

zadato 0,25) u okviru zadatih građevinskih linija. Pristup predmetnoj lokaciji obezbijeđen je preko javnog puta sekundarne kategorije (katastarska parcela 801 KO Žirci). Namjena objekta je stanovanje, što je u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima a takođe je obezbijeđen je potreban broj parking mjesta na parceli.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio Idejno rješenje stambenog objekta, projektovano od strane privrednog društva DOO „I&S TEAM“ Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30. 6. 2025. godine u 15:28:32 + 02'00', za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 804/3 KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Drobnjak Marku iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 804/3 KO Žirci, 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 parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

**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.



Dostavljeno:

- Investitoru,
- a/a