CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-1718/up-5
Kolašin, 5. 8. 2026. godine

ČUBRANOVIĆ SAŠA

PODGORICA
Primorska br. 16

Veza: 02-03-333/26-1718/up od 1. 7. 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 stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele br: 71/5 i 72/4 KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.22/25) u Kolašinu.

S poštovanjem,

Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:
- Investitoru,
- a/a

CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-1718/up-5
Kolašin, 5. 8. 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 Saše Čubranović iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 71/5 i 72/4 KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.22/25), donosi

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Saši Čubranović iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekata, na lokaciji koju čine katastarske parcele br: 71/5 i 72/4 KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.22/25) ukupna bruto građevinska površina objekta 68.85 m² (planom zadato 200.00 m²), sa ostvarnim indeksom zauzetosti 0,08 (planom zadato 0,20), indeksom izgrađeosti 0,08 (planom zadato 0,25), spratnost objekta P (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija, 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 nje

Aktom br. 02-03-333/26-1718/up od 1. 7. 2026. godine, podnosilac zahtjeva Saša Čubranović, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhimex" d.o.o. Rožaje, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br: 71/5 i 72/4 KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 30. 6. 2026. godine u 09:04:34 + 02'00'. U odnosu na dostavljeno idejno rješenje i dokumentaciju, glavna gradska arhitektica je aktom broj 02-03-333/26-1718/up-2 od 22. 7. 2026. godine, obavijestila podnosioca zahtjeva o rezultatima ispitnog postupka i pozvala na dopunu podneska. Nakon zaprimanja obavještenja o rezultatima ispitnog postupka i poziva za dopunu idejnog rješenja i dokumentacije, predstavnik projektne organizacije je putem elektronske pošte dana 27. 7. 2026. godine, dostavio korigovano idejno rješenje u odnosu na primjedbe gradskoe arhitektice a koja je zavedena na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/26-1718/up-3. S obzirom na to da idejno rješenje u smislu primjene materijalizacije na objektu i dalje nije bilo u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkim uslovima, glavna gradska arhitektica je još jednom ukazala na potrebu da se idejno rješenje koriguje. S tim u vezi, predstavnik projektne organizacije je putem elektronske pošte dana 4. 8. 2026. godine, dostavio korigovano idejno rješenje koje je usklađeno sa sugestijama glavne gradske arhitektice a koja je zavedena na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/26-1718/up-4.

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 važeći planski dokument i korigovano idejno rješenje i utvrdio sljedeće:

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-332/26-303/8 od 25. 2. 2026. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj, date su smjernice za građenje novih objekata prema smjernicama ID PUP-a Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.22/25) na novoformiranoj lokaciji za građenje. Lokacija se nalazi u zoni ID PUP-a, u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta, pa se uslovi za građenje izdaju za lokacije formirane od jedne ili više katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove propisane planom a odnose se prvenstveno na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture. Za predmetnu lokaciju planskim dokumentom dati su uslovi za izgradnju novih stambenih objekata u ruralnim naseljima i to: maksimalna bruto građevinska provršina 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. 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.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je lokacija za građenje formirana od sljedećih katastraskih parcela: 71/5 i 72/4 KO Žirci, ukupne površine od 800 m². Planirana je izgradnja stambenog objekta bruto površine 68.85 m² (planom zadato 200 m²), sa ostvarnim indeksom zauzetosti 0,08 (planom zadato 0,20),indeksom izgrađeosti 0,08 (planom zadato 0,25). Objekat je spratnosti P (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk) pozicioniran na način da se zadovolje

sve propisane udaljenosti od susjednih parcela, u okviru zadatih građevinskih linija. Glavni ulaz u objekat orijentisan je prema jugoistoku a sami objekat pozicioniran je u središnjem dijelu parcele. Ispred objekata, predviđen je pristupni plato – odnosno betonsko popločanje.

Objekat je oblikovan kao savremena porodična kuća jednostavne arhitektonske forme, čiji je izraz oplemenjen primjenom prirodnih materijala i detalja karakterističnih tradicionalnu arhitekturu ovog kraja. Materijalizacija podrazumijeva kombinaciju prirodnog kamena, drveta i svijetle fasadne obrade, uz naglašenu vidljivu drvenu krovnu konstrukciju, drvene škure i drvene ograde. Na ovaj način postignuto je kvalitetnije uklapanje objekta u prirodni ambijent i izgrađeni kontekst, uz očuvanje savremenog arhitektonskog izraza.

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 Saša Čubranoviću iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br: 71/5 i 72/4 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 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.