CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-1723/up-2
Kolašin, 10. 7. 2026. godine

SAŠA ĐURIČKOVIĆ

DANILOVGRAD
Spuž, bb

Veza: 02-03-333/26-1723/up od 1. 7. 2026. godine
Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta Vam dostavljam rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 626/8, 626/9, 626/14, 626/15, 644/34, 644/47, 644/81 i 644/82, KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br. 022/25).

S poštovanjem,

Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:
- Naslovu
- a/a

CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-1723/up-2
Kolašin, 10. 7. 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 Đuričković Saše iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 626/8, 626/9, 626/14, 626/15, 644/34, 644/47, 644/81 i 644/82, KO Žirci, 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 Đuričković Saši iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 626/8, 626/9, 626/14, 626/15, 644/34, 644/47, 644/81 i 644/82, KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br. 022/25) bruto građevinske površine objekata 93.38 m² (planom zadato 250.00 m²), spratnost objekata P+Pk (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 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. 02-03-333/26-1723/up od 1. 7. 2026. godine, podnosilac zahtjeva Đuričković Saša iz Podgorice, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A Plus Construction d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 626/8, 626/9, 626/14, 626/15, 644/34, 644/47, 644/81 i 644/82, KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 26. 6. 2026. godine u 11:19:39 +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 broj 05-332/26-303/8 od 25. 2. 2026. godine, kao i dopunom istih broj 05-332/26-303/9 od 24. 4. 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: 626/8, 626/9, 626/14, 626/15, 644/34, 644/47, 644/81 i 644/82, KO Žirci, ukupne površine od 1 632 m². Planirana je izgradnja stambenog objekta bruto površine 93.38 m², sa ostvarnim indeksom zauzetosti 0,05 (planom zadato 0,20),indeksom izgrađeosti 0,03 (planom zadato 0,25). Objekat je spratnosti dvije nadzemne etaže P+Pk, pozicioniran na način da se zadovolje sve propisane udaljenosti od susjednih parcela, u okviru zadatih građevinskih linija. Ulaz u objekat je projektovan sa istočne strane, dok je na zapadnoj glavna terasa u prizemlju. Centralni dnevni prostor objedinjuje kuhinju, trpezariju i dnevni boravak, čime je ostvaren funkcionalan i savremen koncept organizacije prostora. Balkonska vrata omogućavaju vizuelnu povezanost enterijera sa prirodnim okruženjem i terasom. U potkrovlju prostorije su organizovane oko centralnog hodnika, pri čemu su maksimalno iskorišćene korisne površine ispod kosog krova.

Arhitektonsko oblikovanje objekta zasnovano je na savremenoj interpretaciji tradicionalne planinske kuće, sa ciljem da se objekat skladno uklopi u prirodni ambijent Kolašina. Projektovano rješenje karakterišu jednostavna geometrija, svedene forme i pažljivo odabrana materijalizacija koja odgovara lokalnom graditeljskom nasljeđu. Objekat je pravougaone osnove, spratnosti P+Pk,

pokriven dvovodnim krovom nagiba 45°, čime se ostvaruje prepoznatljiva silueta karakteristična za planinske objekte. Kompozicija fasada zasniva se na jasno definisanim horizontalnim zonama, pri čemu je prizemlje naglašeno oblogom od prirodnog kamena u obradi bunja, dok su spratni zidovi obrađeni dekorativnim fasadnim malterom fine granulacije u bež tonu (RAL 1019). Ovakva podjela doprinosi vizuelnoj stabilnosti objekta i njegovom uklapanju u prirodni pejzaž. Krovni pokrivač predviđen je od tamnog falcovanog lima u boji RAL 7016, koji svojim izgledom i trajnošću odgovara klimatskim uslovima planinskog područja. Parterno uređenje koncipirano je sa popločanjem od prirodnog lomljenog kamena, autohtonim zelenilom i diskretnim hortikulturnim uređenjem, čime se ostvaruje sklad između objekta i prirodnog okruženja. Ukupno arhitektonsko rješenje karakterišu umjerena materijalizacija, prirodni tonovi i jednostavni volumeni, što objektu daje autentičan identitet primjeren lokaciji i namjeni.

Predloženo idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 626/8, 626/9, 626/14, 626/15, 644/34, 644/47, 644/81 i 644/82, KO Žirci, projektovano od strane privrednog društva „A Plus Construction d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 26. 6. 2026. godine u 11:19:39 +02'00' u skladu je sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: bruto površina objekta 93.38 m² (planom zadato 250.00 m²) , sa ostvarnim indeksom zauzetosti 0,05 (planom zadato 0,20),indeksom izgrađeosti 0,03 (planom zadato 0,25). spratnost objekata P+Pk (planom zadato (S+P+Pk ili P+1+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija.

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 Đuričković Saši iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 626/8, 626/9, 626/14, 626/15, 644/34, 644/47, 644/81 i 644/82, 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.

Kristina