CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-367/up-4
Kolašin, 20. 3. 2026. godine

DRAGAN POPOVIĆ
IRENA ŠĆEPANOVIĆ

PODGORICA
Ul. Radula Rusa Radulovića br.29

Veza: 02-03-333/26-367/up od 13. 2. 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 stambenih objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 356/3 i 356/2 KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.022/25) Kolašin.

S poštovanjem,

Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:
- Naslovu
- a/a

CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-367/up-4
Kolašin, 20. 3. 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 Dragana Popovića i Irene Šćepanović, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 356/3 i 356/2KO 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 podnosiocima zahtjeva Draganu Popoviću i Ireni Šćepanović iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 356/3 i 356/2 KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.022/25), ukupne bruto građevinske površine objekata 148.00 m² (planom zadato 250 m²), indeksa izgrađenosti 0,02 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,01 (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 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 nj e

Aktom br. 02-03-333/26-367/up od 13. 2. 2026. godine, ovom organu obratili su se Dragan Popović i Irena Šćepanović iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „Arhimex" Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13. 2. 2026. godine u 08:43:57 + 01'00', za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 356/3 i 356/2 KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.022/25). U odnosu na dostavljeno idejno rješenje i dokumentaciju, glavni gradski arhitekta je aktom broj 02-03-333/26-367/up-2 od 25. 2. 2026. godine, obavijestio investitora o rezultatima ispitnog postupka i pozvao na dopunu podneska. Nakon zaprimanja obavještenja glavnog gradskog arhitekte o rezultatima ispitnog postupka i poziva za dopunu idejnog rješenja i dokumentacije, predstavnica projektne organizacije je dana 10. 3. 2026. godine, dostavila korigovano idejno rješenje u odnosu na primjedbe gradskog arhitekte a koja je zavedena na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/26-367/up-3.

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 dokumentaciju i utvrdio sljedeće:

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-332/25-9243/7 od 22. 1. 2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice za građenje novog stambenog objekta i objekta turizma uz stanovanje prema smjernicama ID PUP-a Kolašin na lokaciji koju čine katastarke parcele br. 356/3 i 356/2 KO Žirci. U zonama plana u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za lokacije formirane od jedne ili više ukrupnjenih katastarskih parecla, koje zadovoljavaju uslove koji su propisani 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, dok u domenu agroturizma maksimalna dozvoljena BGP objekta iznosi 500 m², indeks zauzetosti lokacije u seoskim naseljima je 0.20% i indeks izgrađenosti 0.25%. Minimalna površina parcele/lokacije za gradnju stambenog objekta je 1000 m² a za gradnju objekta turizma uz stanovanje je 1500 m². Granica tako utvrđene lokacije predstavlja regulacionu liniju i u odnosu na nju se planira građevinska linija. Građevinska linija za nove objekte mora biti postavljena na min 5 m a preporučuje se 15 m od regulacione linije/od saobraćajnice ili puta da bi se sačuvao ruralni ambijent i podstaklo pejzažno uređenje dvorišta. Udaljenost nove stambene jedenice ne smije biti manja 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. 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 korigovano idejno rješenje za izgradnju stambenih objekta na lokaciji koju čine katastarke parcele br. 356/3 i 356/2 KO Žirci, ukupne površine 9 735 m², projektovano od strane privrednog društva DOO „Arhimex" Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10. 3. 2026. godine u 10:18:32 + 01'00' u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina oba objekta 148.00 m² (planom zadato 250 m²), indeksa

izgrađenosti 0,02 (planom zadato 0,25), indeksa zauzetosti 0,01 (planom zadato 0,20), spratnosti P+Pk (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija. Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen kolski i pješački pristup, kao i parking prostor na otvorenom. Tipski stambeni objekti spratnosti P+Pk predstavljaju prvu fazu izgradnje, dok je u drugoj fazi planirana izgradnja objekata agroturizma.

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 podnosiocima zahtjeva Popović Draganu i Šćepanović Ireni na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 356/3 i 356/2 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.