CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-625/up-4
Kolašin, 23. 4. 2026. godine

LJILJANA BURZAN-NIKOLIĆ

PODGORICA
Ul. 13. jula br. 41

Veza: 02-03-333/26-625/up od 30. 03. 2026. godine
Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Uvažena,

U prilogu akta Vam dostavljam rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 569 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: 02-03-333/26-625/up-4
Kolašin, 23. 4. 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 Ljiljane Burzan-Nikolić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 569 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 Ljiljani Burzan-Nikolić iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 569 KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br. 022/25) ukupne bruto građevinske površine objekta 102.04 m² (planom zadato 136.00 m²), spratnost objekata S+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 nj e

Aktom br. 02-03-333/26-625/up od 30. 3. 2026. godine, podnosioc zahtjeva Ljiljana Burzan-Nikolić iz Podgorice, obratila se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhimex." d.o.o. Rožaje, za rekonstrukciju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 569 KO Žirci, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 27. 3. 2026. godine u 13:47:20 +01'00'. U odnosu na dostavljeno idejno rješenje i dokumentaciju, glavni gradski arhitekta je aktom broj 02-03-333/26-625/up-2 od 14. 4. 2026. godine, obavijestio investitora o rezultatima ispitnog postupka i pozvao na dopunu i korekciju podneska. Nakon zaprimanja obavještenja glavnog gradskog arhitekte o rezultatima ispitnog postupka i poziva za dopunu idejnog rješenja i dokumentacije, predstavnica projektne organizacije je dana 17. 4. 2026. godine, dostavila korigovano idejno rješenje u odnosu na primjedbe gradskog arhitekte a koja je zavedena na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/26-625/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 utvrdio sljedeće:

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-332/25-9599/8 od 11. 2. 2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj date su smjernice za rekonstrukciju postojećeg objekta – dogradnja i nadogradnja porodično-stambene zgrade, na lokaciji koju čini katastarka parcela br. 569 KO Žirci. Prema podacimna iz Lista nepokretnosti br. 271 KO Žirci, postojeći objekat je upisan kao kat. parcela br. 569, br. zgarda 1, porodična stambena zgrada popvršine 36 m². Urbanističko-tehničkim uslovima propisani su uslovi za postojeće stambene objekte i njihovu rekonstrukciju u ruralnim naseljima i to: postojeći objekti se mogu dograditi/nadograditi do max 100 m². Dogradnja ne smije da naruši tradicionalnu arhitekturu objekta. Fasadni materijali za dogradnju – rekonstrukciju objekta treba da budu lokalnog karaktera, preporučuje se drvo ili kamen zavisno u kojem dijelu opštine se radi rekonstrukcija. Minimalni procenat fasade izložen prema ulici ili putu treba da bude obložen kamenom ili materijalima od drveta u procentu od 50%.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da korigovano idejno rješenje za rekonstrukciju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 569 KO Žirci, ukupne površine 700.00 m², projektovano od strane privrednog društva DOO „Arhimex." Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17. 4. 2026. godine u 10:34:06 +02'00' u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekata 102.04 m² (planom zadato 136.00 m²), spratnost objekta Su+P+Pk (planom zadato S+P+Pk ili P+1+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija. Predmetnoj lokaciji je obezbijeđen kolski i pješački pristup sa postojećeg puta na zapadnoj strani parcele.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za rekonstrukciju postojećeih stambenih objekata u ruralnim naseljima 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 Ljiljani Burzan-Nikolić iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog za rekonstrukciju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 569 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.