CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-77up-3
Kolašin, 17. 2. 2026. godine

BOJAN KUBUROVIĆ

KOLAŠIN
Ul.Dulovinska br.4

Veza: 02-03-333/26-77/up od 21. 1. 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 katastarskim parcelama br. 946/2, 946/13, 946/14, 946/15 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 54, u zahvatu zone I, podzone I4 DUP-a „Centar" („Sl. list CG-o.p." br. 11/09, 33/13) u Kolašinu.

S poštovanjem,

Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:
- naslovu,
- a/a

CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-77/up-3
Kolašin, 17. 2. 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 Bojana Kuburovića iz Kolašina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 946/2, 946/13, 946/14, 946/15 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 54, u zahvatu zone I, podzone I4 DUP-a „Centar" („Sl. list CG-o.p." br. 11/09, 33/13) u Kolašinu, donosi

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost Bojanu Kuburoviću, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 946/2, 946/13, 946/14, 946/15 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 54, u zahvatu zone I, podzone I4 DUP-a „Centar" („Sl. list CG-o.p." br. 11/09, 33/13) u Kolašinu, ukupne bruto građevinske površine objekta 111.32 m² (planom zadato 121.14 m²), indeksa zauzetosti 0,18 (planom zadato 0,30), indeksa izgrađenosti 0,55 (planom zadato 0,60) spratnosti objekta S+P+Pk (planom zadato S+P+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 paramatrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e nj e

Aktom br. 02-03-333/26-77/up od 21. 1. 2026. godine, podnosilac zahtjeva Bojan Kuburović, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 946/2, 946/13, 946/14, 946/15 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 54, u zahvatu zone I, podzone I4 DUP-a „Centar" („Sl. list CG-o.p." br. 11/09, 33/13) u Kolašinu, projektovanog od strane DOO „Arhimex" Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 21. 1. 2026. godine u 08:26:15 + 01'00'. U skladu sa sugestijama glavne gradske arhitektice, predstavnica projektne organizacije dostavila je korigovano idejno rješenje putem elektonske pošte, a koje je zavedeno na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/26-77/up-2 dana 13. 2. 2026. godine, ovjeren elektonskim potpisom projektanta 16. 2. 2026. godine u 14:20:21 + 01'00'.

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 imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni gradski arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana "Centar" (Službeni list Crne Gore, o.p. br.11/09 i 33/13), na lokaciji koju čini UP 54, zona I, podzona I4 u zahvatu DUP-a „Centar", veličina predmetne parcele iznosi 201,90 m², gdje je planirano individualno stanovanje. Planom površina za individualno stanovanje – predstavlja stanovanje u jednoporodičnim objektima sa jednim ili više stambenih jedinica. Visina gradnje individualnih stambenih objekata je prizemlje sprat i potkrovlje do prizemlje 2 sprata i potkrovlje uz zauzetost urbanističke parcele do 30 do 40% od pripadajuće urbanističke parcele za objekte bez podzemne garaže i omogućavanje veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila, obezbijediti kolski prilaz za snabdijevanje prodajnih sadržaja. Poslovni sadržaji su planirani u prizemnim i podrumskim prostorima. "U grafičkim prilozima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekata. Ovi gabariti su orijentacioni i provjeriće se kroz izradu projektne dokumentacije za svaki objekat pojedinačno, gdje su moguće određene korekcije uz poštovanje datih građevinskih linija i uslova za vertikalni gabarit objekta. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1,5-2,5 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora." Planom su, za obezbjeđenje parkiranja u podzemnim garažama ispod samog objekta, date određene povoljnosti u vidu obezbjeđenja uvećanih prostornih parametara za objekte sa obezbijeđenim dovoljnim brojem parking mjesta u podzemnim garažama.

Kako bi se sačuvala autohtonost urbanističko-arhitektonskog nasleđa i specifičnost duha naselja, arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Visine objekata su date na grafičkim prilozima kao spratnost objekata uz predpostavljen

disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplaniranje gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici grada i naselja. Predviđeni su kombinovani krovovi, sa nagibom krovnih ravni od 25-60°. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je planirana izgradnja objekta namjenjenog individualnom stanovanju – slobodnostojeći objekat spratnosti S+P+Pk. Objekat je ukupne bruto građevinske površine 111.32 m² (planom zadato 121.14 m²), indeks zauzetosti 0,18 (planom zadato 0,30), spratnost objekta S+P+Pk (planom zadato S+P+Pk). Pristup parceli je omogućen sa istočne strane, sa postojeće saobraćajnice i obezbijeđen je dovoljan broj parking mjesta. Arhitektura objekta je predviđena u skladu sa okruženjem i klimatskim uslovima područja, kao i tradicionalnom pristupu organizacije spoljnjeg i unutrašnjeg prostora, sa modernim izrazom i upotrebomv tradicionalnih i savremenih materijala. Materijalizacija objekta predstavlja kombinaciju kamena, dveta i bavalita, dok je krov je rađen kao kosi dvovodni, nagiba 35 ° sa krovnim pokrivačem od lima u boji RAL 7016.

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 Detaljnog urbanističkog plana "Centar" (Službeni list Crne Gore, o.p. br.11/09 i 33/13).

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtejva Bojanu Kuburoviću iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 946/2, 946/13, 946/14, 946/15 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 54, u zahvatu zone I, podzone I4 DUP-a „Centar" („Sl. list CG-o.p." br. 11/09, 33/13) u Kolašinu, 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 (osam) dana od dana njegovog prijema, a preko ovog organa.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.