



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-5502/4
Podgorica, 21.07.2025. godine

FORMA ENGINEERING DOO

PODGORICA

UI, Nikole Kovačevića br.6

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR
Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.21
12:20:20 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-5502/4
Podgorica, 21.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 koji je proslijeđen od strane Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kolašin, zbog izuzeća, podnosioca „Forma Engineering“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Forma Engineering“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.07.2025. godine u 09:46:30 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini UP 11, koju čine kat. parcele br. 608/4, 608/17 i 608/19 KO Kolašin, zona I, podzona I1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ Kolašin izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.11/09) Opština Kolašin, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje br. 05-332/25-5502/2 od 27.05.2025. godine, i daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva podnosioca „Forma Engineering“ d.o.o. iz Podgorice, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Forma Engineering“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.07.2025. godine u 09:46:30 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini UP 11, koju čine kat. parcele br. 608/4, 608/17 i 608/19 KO Kolašin, zona I, podzona I1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ Kolašin izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.11/09) Opština Kolašin, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 730,54 m² (planom zadato max 836,00m²), indeksa izgrađenosti 1.40 (planom zadato max1.60), površine pod objektom 204,75m² (planom zadato 209,00m²); indeksa zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+1+Pk (planom zadato S+P+1+Pk - S+P+2+Pk) u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-5502/3 od 18.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Forma Engineering“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Forma Engineering“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.07.2025. godine u 09:46:30 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini UP 11, koju čine kat. parcele br. 608/4, 608/17 i 608/19 KO Kolašin, zona I, podzona I1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana

"Centar" Kolašin izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.11/09) Opština Kolašin.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² 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 odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno 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 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije 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 objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj:05-4157/5 izdati dana 01.06.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi i dopis podnosioca zahtjeva gdje je navedeno na šta se odnose izmjene predloženog idejnog rješenja u odnosu na idejno rješenje na koje je dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Centar" (Službeni list Crne Gore, op.prop.br.11/09 I 33/13), na lokaciji koju čini kat.parcele br. 608/4, 608/17, 608/19 KO Kolašin, UP 11, zona I, podzona I1 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Centar", veličina predmetne parcele iznosi 522,50m², gdje je planirano individualno stanovanje. Planom površine 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 prilogima 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.

Planom višeg reda Izmjenama i dopunama PUP-a Kolašin ("Sl.list Crne Gore" br. 22/25) koji je usvojen 7. 3. 2025. godine, predmetna lokacija je namijenjena centralnim djelatnostima – površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za smještaj poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti. U okviru ove namjene planom je data mogućnost planiranja i poslovnih objekata, objekata uprave, administracije, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista kao i stambeni objekti. Takođe, ovim planskim dokumentom predmetna lokacija čini treću zonu gdje je data spratnost max 4 etaže sa indeksom zauzetosti od 0.3-0.5, odnosno indeksom izgrađenosti od 1.2 -1.6.

Lokacija se nalazi u mirnom okruženju, uz obilaznicu oko Kolašina. Na urbanističkoj parceli UP 11 trenutno nema izgrađenih objekata i teren je ravan, saobraćajni pristup parceli omogućen je sa javne saobraćajnice. Parking prostor na parceli nalazi se sa prednje (sjeverne) strane. Objektu se pristupa rampom nagiba 15% koja vodi do garaže. Veličina planirane UP11 u zoni I1 je 522.50 m². Na urbanističkoj parceli UP 11 je projektovan objekat spratnosti Po+P+1+Pk, ukupne bruto površine 730.54 m². Prema planu, na ovoj parceli je dozvoljeno maksimalno 836.00 m² BRGP. U podrumu se nalaze garaže automobila i ostave, tako da ova površina podruma ne ulazi u obračun ukupne bruto površine prema planskom dokumentu.

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći i namijenjen je porodičnom stanovanju. Kota prizemlja ±0.00, na ovoj etaži se nalazi glavni ulaz u objekat. Sa glavnog ulaza pristupa se u zajednički hol gdje se nalazi i jezgro sa vertikalnim komunikacijama u kom je projektovano dvokrako stepenište koje povezuje sve etaže u objektu. Na etaži prizemlja nalazi se 3 stambene jedinice. Kota prvog sprata +3.06, na ovoj etaži se pristupa se u zajednički hol sa vertikalnim komunikacijama u kom je projektovano dvokrako stepenište koje povezuje sve etaže u objektu. Na etaži prvog sprata nalaze se 4 stambene jedinice sa pripadajućim terasama. Kota etaže potkrovlja +6.12 i na ovoj etaži se pristupa se u zajednički hol sa vertikalnim komunikacijama u kom je projektovano dvokrako stepenište koje povezuje sve etaže u objektu. Na etaži potkrovlja nalaze se 4 stambene jedinice sa pripadajućim terasama. Pet parking mjesta je obezbijeđeno na parceli, dok je još šest parking mjesta obezbijeđeno u garaži objekta. Jedno parking mjesto obezbijeđeno je za osobe sa invaliditetom.

Izmjene predmetnog idejnog rješenja u odnosu na idejno rješenje na koje je dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta rješenjem broj: 05-332/25-5502/2 od 27.05.2025. godine, odnose se na poziciju pristupne rampe. Predloženim izmijenjenim idejnim

rješenjem, pristup grazi objekta obezbijeđen je sa pristupne saobraćajnice, preko rampe nagiba 15%, koja je pozicionirana na zapadnoj strani, uz sami objekat. Takođe, izmijenjenim idejnim rješenjem predviđena su dva dimnjačka kanala.

Krov objekta je dvovodni. Falcovani lim, antracit, boje, nagiba 35, 40 i 50 stepeni, u skladu sa klimatskim uslovima lokacije, dok su badže takodje pokrivene limom i u oblikovnom smislu prepustene od ravni fasade, takodje u limu kao završnoj obradi. Fasada je materijalizovana u kamenu na prizemlju dok su nadzemne etaže urađene u demit-u u nijansi odabranog kamena, kao i od kompozitnih panela sa materijalizacijom u teksturi lokalnog drveta. Sama lokacija objekta je uslovlila da se na fasadi objekta kombinuju tamni tonovi krovnog pokrivača, strmi nagibi krova itd- karakteristični elementi za izgled planinskih kuća u okolini Kolašina. Na dobijenoj masi objekta nalaze se vertikalni elementi terasa, uokvireni drugom materijalizacijom. Predviđeni su veći stakleni otvori, spoljašnja bravarija je zastakljena troslojnim staklom. Predviđena je PVC bravarija sa oblogom od aluminijuma sa soljašnje strane antracit boje, koja se uklapa sa falcovanim limom na fasadi objekta. Ograda je čelična, antracit boje, jednostavna i u skladu sa dizajnom objekta.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentima svojstva područja - Arhitektonski volumeni oblekata pažljivo su projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Visine objekata su date na grafičkim prilogima kao spratnost objekata, uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, narocito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Gdje postoje tehničke mogućnosti pored planiranih, ostavlja se mogućnost korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Forma Engineering“ d.o.o. iz Podgorice, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Forma Engineering“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.07.2025. godine u 09:46:30 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini UP 11, koju čine kat. parcele br. 608/4, 608/17 i 608/19 KO Kolašin, zona I, podzona I1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" Kolašin izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.11/09) Opština Kolašin, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.21
12:21:15 +02'00'