



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 05-2025/8  
Podgorica, 08.11.2021. godine

**ŽIVKOVIĆ ĐORĐIJE I LUKIĆ ĐORĐIJE**

**KOLAŠIN**  
Ul. IV Proletereske brigade 15

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**



**Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.**

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 05-2025/8  
Podgorica, 08.11.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Živković Đorđija i Lukić Đorđija iz Kolašina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovno-stambenog objekta, projektovanog na urbanističkim parcelama UP br. 10, 11 i 12, zona H, podzona H3, na dijelu kat. parcele br. 732, K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Kolašin-centar” (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 11/09 i 33/13), Opština Kolašin, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** Živković Đorđiju i Lukić Đorđiju iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovno-stambenog objekta projektovanog na urbanističkim parcelama UP br.10, 11 i 12, zona H, podzona H3, na dijelu kat.parcele br.732 KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Kolašin-centar” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 11/09 i 33/13), Opština Kolašin, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=9.085,85 m<sup>2</sup> (planom zadata površina nadzemnih etaža 8.099,10 m<sup>2</sup> – ostvarena 7.415,70 m<sup>2</sup>) indeksom zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,50), indeksom izgrađenosti 2,50 (planom zadato 2,73), spratnost objekata S+P+3+Pk+Tv (planom zadato S+P+3+Pk+Tv), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-2025/1 od 16.12.2020.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta-Glavnom državnom arhitekti obratili su se Živković Đorđije i Lukić Đorđije iz Kolašina, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovno-stambenog objekta projektovanog na urbanističkim parcelama UP br.10, 11 i 12, zona H, podzona H3, na dijelu kat.parcele br.732 KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Kolašin-centar” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 11/09 i 33/13), Opština Kolašin, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=9.085,85 m<sup>2</sup> (planom zadata površina nadzemnih etaža 8.099,10 m<sup>2</sup> – ostvarena 7.415,70 m<sup>2</sup>) indeksom zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,50), indeksom izgrađenosti 2,50 (planom zadato 2,73), spratnost objekata S+P+3+Pk+Tv (planom zadato S+P+3+Pk+Tv), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za građenje novog objekta na UP br.10 broj: 05-1349/4 izdate 27.05.2019.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, Urbanističko-tehničke uslove za građenje novog objekta na UP br.11 broj: 05-1348/3 izdate 27.05.2019.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin, Urbanističko-tehničke uslove za građenje novog objekta na UP br.12 broj: 05-1347/3 izdate 27.05.2019.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin List nepokretnosti br.1314 KO Kolašin – prepis od 08.11.2021.godine za kat. parcelu broj 732 KO Kolašin, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta.

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

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Smjernicama iz planskog dokumenta na urbanističkim parcelama UP10, UP11 i UP12, zona H, podzona H3, na dijelu katastarske parcele 732 K.O. Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Kolašin-centar” (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 11/09 i 33/13), Opština Kolašin, planirana je namjena stanovanje sa djelatnostima kojim se obuhvata izgradnja objekata koji bi bili mješovitih sadržaja sa poslovnim sadržajima u prizemnom i suterenskom prostoru, i eventualno na spratu prema potrebama investitora i stanovnika grada i izgradnjom stambenog prostora u gornjim etažama. Moguća je i drugačija preraspodjela prostora.

Objekti su planirani tako da dogradnjom i nadgradnjom postojećih i izgradnjom novih objekata dopunjuju postojeće sadržaje i formiraju uličnu fasadu, kao i formiranje i ozelenjavanje pripadajućih parcela. 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. Potrebno je obezbijediti kolski prilaz za snadbijevanje prodajnih sadržaja. Poslovni sadržaji su planirani u prizemnim i podrumskim prostorima. Visina gradnje kolektivnih



stambenih objekata je prizemlje 2 sprata i potkrovlje do prizemlje 3 sprata i potkrovlje uz zauzetost urbanističke parcele do 40 do 50% od pripadajuće urbanističke parcele za objekte bez podzemne garaže. Poslovni sadržaji su planirani u prizemnim i podrumskim prostorima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju predviđeno je da se rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinese unaprijedjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Raščišćavanjem pomoćnih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva, dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uredjenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugradjeni. Ostavljena je mogućnost da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata pretvore u poslovne prostore uz poštovanje važećih opštinskih propisa. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje. Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 25-60° stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze, lim, šindra ili neki drugi kvalitetan materijal. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za odnos prozorske otvore širina/visina 1/1.5.

Urbanističko-tehnički uslovi za predmetne urbanističke parcele UP10, UP11 i UP12 predviđaju sledeće parametre: bruto razvijena građevinska površina BRGP=9.085,85 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 2,50, spratnost odnosno visina objekata S+P+3+Pk+Tv.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekata mješovite namjene, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=9.085,85 m<sup>2</sup> (planom zadata površina nadzemnih etaža 8.099,10 m<sup>2</sup> – ostvarena 7.415,70 m<sup>2</sup>) indeks zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,50), indeks izgrađenosti 2,50 (planom zadato 2,73), spratnost objekata S+P+3+Pk+Tv (planom zadato S+P+3+Pk+Tv), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane

organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu katastarskoj parceli.

Uvidom u List nepokretnosti br.1314 KO Kolašin – prepis od 08.11.2021.godine, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 732 KO Kolašin u susvojini Živković Đorđija i Lukić Đorđije u obimu prava 1/2.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Živković Đorđiju i Lukić Đorđiju iz Kolašina, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju poslovno-stambenog objekta projektovanog na urbanističkim parcelama UP br.10, 11 i 12, zona H, podzona H3, na dijelu kat.parcele br.732 KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Kolašin-centar“ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 11/09 i 33/13), Opština Kolašin u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

