



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: 05-332/26-820/2
Podgorica, 18.03.2026. godine

EURO DOM DOO

PODGORICA

Put Radomira Ivanovića bb

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/26-820/1 od 27.01.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Euro Doma“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crtā“ DOO Podgorica, za izgradnju objekata u funkciji turizma, na kat.parcelama br. 290/1, 290/4, 290/5, 290/6, 290/7, 290/8, 290/9, 291/1, 292/1, 292/2, 292/3, 292/16, 292/17, 292/18, 292/19, 293/6, 293/11, 294, 295/2, 295/5, 297, 298/1, 298/2, 299/1, 299/4, 299/5, 300/1, 300/2, 300/3, 300/8, 300/10, 300/11, 301, 302, 303, 304/1 i 304/2 sve KO Vladoš u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kolašin („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 12/14), Opština Kolašin.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), 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.

Uvidom u idejno rješenje, važeći planski dokument i urbanističko - tehničke uslove, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:

Planirana namjena predmetne lokacije je poljoprivredno i šumsko zemljište. S obzirom na to da plan propisuje zabranu gradnje na poljoprivrednom zemljištu II i III bonitetne klase neophodno je dopuniti idejno rješenje dokazom kojoj bonitetnoj klasi pripada zemljište predmetne lokacije.

Takođe, neophodno je izvršiti dopunu urbanističko-tehničkih uslova na način da se precizno navede koje urbanističke parcele su prema namjeni šume i u kojoj površini.

Neophodno je dostaviti ažuriranu geodetsku podlogu, budući da je prema orto foto snimku evidentirano postojanje objekata u izgradnji na lokaciji.

Dalje, utvrđeno je da je idejno rješenje rađeno za objekte u funkciji turizma dok su se u projektu koristili parametri za izgradnju novih objekata u ruralnim naseljima. S tim u vezi, neophodno je primijeniti smjernice koje su propisane za objekte u funkciji turizma.

Dostaviti prilog Šira situacija planiranog stanja koja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost.

Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Dostaviti prilog Karakteristični presjeci/izgledi koji moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

Planskim dokumentom je definisana građevinska linija koja mora biti postavljena na min.5,00m, a preporučuje se 15,00m od regulacione linije / od saobraćajnice ili puta/ da bi se sačuvao ruralni ambijent i podstaklo pejzažno uređenje dvorišta. S tim u vezi, na situacionom prilogu je neophodno prikazati građevinsku liniju i dimenzionisati njenu udaljenost od granica zahvata.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije neophodno je preispitati oblikovnost planiranih objekata i vizuelno ih unaprijediti.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3D prikaze cijelog kompleksa inkorporirane u postojeće, šire okruženje iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena.

Nakon otklanjanja navedenih nedostataka, pristupiće se detaljnom sagledavanju tehničke dokumentacije idejnog rješenja.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

Mirjana Đurišić