



Broj: 05-332/25-13415/3
Podgorica, 02.07.2026. godine

RIXTA RIVER DOO

KOTOR
P.C. Škaljari

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

Aktom broj: 05-332/25-13415/1 od 21.10.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Rixta River Doo Kotor, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane "Businessart" Doo Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene na dijelu UP 275 i UP 277, koje čine katastarske parcele broj 1089/2 i 1089/17 sve KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Breza" („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi broj 27/11) 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.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25, 92/25 i 160/25), 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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju dopunjenog idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Shodno UTU namjena predmetne lokacije je Turističko stanovanje tip 1 u okviru zone pretežne mješovite namjene. Shodno smjernicama Plana i UTU, za postavljanje objekata na

lokaciji u okviru ove namjene, između ostalog, navodi se: *Novi objekti postavljaju se na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka, odnosno u okviru zadate zone gradnje. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte. Minimalna udaljenost od susjedne parcele parcele za slobodnostojeće objekte je 2.5m ukoliko nije definisana zona gradnje za čitavu parcelu.* Shodno navedenom, svi djelovi objekta kao i svi pomoćni objekti, ukoliko ih ima, moraju biti projektovani u okviru Planom propisane zone za gradnju;

- Shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta iz 2010.godine na površinama pretežne mješovite namjene nije dozvoljeno predviđanje poslovnih apartmana;
- Otkloniti grešku tehničke prirode koja čini da se pojedine linije na crtežu ne sagledavaju a posebno u dijelu oko vrata;
- Na svim grafičkim priložima objekta ucrtati ose i osnovne kote uljučujući i kote prostorija;
- Prostorije S02 i S03 u podrumu, a koje su dio funkcionalne cjeline spa&teretana uračunati u BGP objekta;
- Grafički prilog "Situacija sa osnovom krova" (prilog broj 1, strana broj 2) uskladiti sa ostalim grafičkim priložima u dijelu parternog uređenja nadomak glavnog ulaza u objekat a posebno u smislu podužnih parkinga i parkinga za bicikla;
- Potrebno je usaglasiti osnove, presjeke i 3D prikaze u dijelu prizemnih bašti. Ukoliko je ograda postavljena na spoljnoj ivici bašte (kao u presjeku), čime ona postaje privatni prostor dostupan isključivo iz stana, njena površina se mora uračunati u BGP. Ako je ograda pozicionirana uz popločanu terasu (kao u 3D prikazima), ostavljajući baštu otvorenom ka javnoj površini, ona ne ulazi u obračun BGP-a. Isto obrazložiti u tehničkom opisu;
- Podzemnu etažu definisati kao suteren, budući da ova terminologija preciznije odražava stvarnu dispoziciju i nivoe objekta iz idejnog rješenja.
- Posebnu pažnju potrebno je posvetiti kontaktu objekta sa tlom:
 - U svim grafičkim priložima koji tretiraju parter objekta ucrtati saobraćajnice po DUP-u. Takođe, u ovim grafičkim priložima dati veći broj visinskih kota kako bi se bolje prikazao odnos nivelacije terena uz objekat i obodnih saobraćajnica. Napomena: u grafičkom prilogu Plana broj 11. "Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije" date su osnovne nivelete osa saobraćajnica;
 - U presjecima ucrtati nivelacione visinske kote neposrednog okruženja uključujući i obodne saobraćajnice;
 - Unaprijediti vjerodostojnost postojećih i dodati nove 3D prikaze sa akcentom na kontakt objekta sa tlom. Prikazati odnos nivelacije gotovog terena oko objekta i obodnih saobraćajnica po DUP-u, prikazati evakuacione izlaze iz garaže, prizemne terase i bašte itd.;
- Kolski pristup predmetnoj lokaciji ne može tretirati u nevlasničku UP276;
- Neophodno je preispitati arhitektonski izraz i materijalizaciju objekta. Predloženo rješenje fasadnih obrada ocjenjuje se kao neadekvatno, sa posebnim osvrtom na sekundarnu fasadnu plastiku u bijelom tonu. U cilju postizanja adekvatne kontekstualne integracije, oblikovanje predmetnog objekta potrebno je harmonizovati sa karakterom susjednih objekata prikazanih u 3D vizuelizacijama, koji znatno bolje korespondiraju sa neposrednim okruženjem. Sugerise se usklađivanje vizuelnog identiteta objekta sa arhitekturom susjednih objekata (vidljivim na 3D prikazima), koji mogu služiti kao instruktivan primjer i referenca za uklapanje u postojeći ambijent.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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.

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Mirjana Đurišić**

