



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-8136/12  
Datum: 22.07.2024. godine

**„AUDIO VIDEO CONCEPT“ DOO, DRAGANA KADOVIĆ I DEJAN  
BUKILIĆ**

TIVAT

Obala bb, Porto Montenegro, zgrada Teuta

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

OBRADILA:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
SINIŠA MINIC, dipl.inž.arh

Dostavljeno:  
-a/a  
-naslovu



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-8136/12  
Datum: 22.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16, 37/17 i 4/23), rješavajući po zahtjevu podnosioca "Audio Video Concept" d.o.o. Tivat, Kadović Dragana i Bukilić Dejana, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhibiro“ d.o.o. Budva, za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok, na katastarskim parcelama broj 588/2, 587/3, 978/2 KO Smailagića Polje, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP116, u zahvatu DUP-a "Smailagića Polje" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocima zahtjeva "Audio Video Concept" d.o.o. Tivat, Kadović Dragana i Bukilić Dejanu, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhibiro“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.07.2024. godine u 18:06:34 +02'00', za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok, na katastarskim parcelama broj 588/2, 587/3, 978/2 KO Smailagića Polje, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP116, u zahvatu DUP-a "Smailagića Polje" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 7.654,46m<sup>2</sup>, od čega je ukupno nadzemno 4.998,44m<sup>2</sup> (planom zadato 5.295,00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 2.83 (planom zadato 3.00), površine pod objektom 1.047,77m<sup>2</sup> (planom zadato 1.059,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0.59 (planom zadato 0.60); spratnosti G+Su+P+3+Pk (planom zadato P+3+Pk uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-8136/1 od 19.10.2023.godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratili su se "Audio Video Concept" d.o.o. Tivat, Kadović Dragana i Bukilić Dejanu, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhibiro“ d.o.o. Budva, za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok, na katastarskim parcelama broj 588/2, 587/3, 978/2 KO Smailagića Polje, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP116, u zahvatu DUP-a "Smailagića Polje" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st 1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-322/22-3186/6 izdate 14.06.2022. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova: List nepokretnosti br.497 - prepis izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin dana 04.12.2023.godine za kat.parcelu 587/3 KO Smailagića Polje, List nepokretnosti br.448 - prepis izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin dana 04.12.2023.godine za kat.parcelu 588/2 i 978/2 KO Smailagića Polje, Ugovor o zajedničkoj izgradnji zaključen dana 29.11.2023.godine između "Audio Video Concept" d.o.o. Tivat kao investitora i Kadović Dragana i Bukilić Dejana kao suinvestitora, Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novih saobraćajnica ulica 21 i ulica 22 u zahvatu DUP-a Smailagića Polje u Kolašinu, Elaborat geodetskih radova eksproprijacije za saobraćajnicu ulica 21 i ulica 22 u zahvatu DUP-a Smailagića Polje u Kolašinu zaveden od strane Opštine Kolašin br.04-02 019/24 3661 od 14.05.2024.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije u kojoj je navedena tačna lokacija planiranog objekta i obezbijedeni kolski prilaz objektu, i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhibiro“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.07.2024. godine u 18.06.34 +02'00', za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok, na katastarskim parcelama broj 588/2, 587/3, 978/2 KO Smailagića Polje, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP116, u zahvatu DUP-a "Smailagića Polje" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističkog objekta – apartmanski blok u okviru namjene turizam i individualno stanovanje, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 7.654,46m<sup>2</sup>, od čega je ukupno nadzemno 4.998,44m<sup>2</sup> (planom zadato 5.295,00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 2.83 (planom zadato 3.00), površine pod objektom 1.047,77m<sup>2</sup> (planom zadato 1.059,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0.59 (planom zadato 0.60); spratnosti G+Su+P+3+Pk (planom zadato P+3+Pk uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža). Objekat

je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbijediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata treba insistirati na njihovom uklapanju u tradicionalnu urbanističko – arhitektonsku fizionomiju Kolašina. Obavezno, na svim objektima koristiti strme krovne površine, strehe i odgovarajuće rješavanje oluka i snjegobrana.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da su prilikom projektovanja primijenjeni principi tradicionalnog arhitektonskog izraza karakterističnog za planinsko podneblje. Oblikovanje objekta je usklađeno sa kontekstom i planiranom namjenom. Previđena je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala prije svega građevinskog kamena za oblaganje hodnih površina i prizemlja objekta. Široka primjena kamena predviđena je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada predviđena je tamno braon boja RAL 8019. Krovovi su predviđeni pod strmom kosinom, sa limenom opšivkom RAL 8019, kakvi su karakteristični za ovo podneblje. Krovni pokrivač je crijep u teksturi drveta kedra RAL 8019. Objekat je spratnosti G+Su+P+3+Pk. Slobodne površine na parceli zauzimaju 722.69 m<sup>2</sup>, zelene površine zauzimaju 506.03m<sup>2</sup>, dok je za staze planirano 216.66m<sup>2</sup>. Koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa namjenom objekta, te sa organizacijom i oblikovnim rješenjem parternih površina.

Prilaz lokaciji i objektima obezbijeđen je preko kat. parcela br. 983, 772/3, 772/4, 773, 771 i 587/2 KO Smailagića Polje, Opština Kolašin što je utvrđeno uvidom u izjavu licencirane geodetske organizacije.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da su parcele broj 772/3, 772/4, 773, 771 i 587/2 KO Smailagića Polje, predmet postupka eksproprijacije pokrenutog po zahtjevu Opštine Kolašin, a za potrebe formiranja pristupne saobraćajnice za predmetnu urbanističku parcelu. Naime, elaborat geodetskih radova eksproprijacije za saobraćajnicu ulica 21 i ulica 22 u zahvatu DUP-a Smailagića Polje u Kolašinu zaveden je od strane Opštine Kolašin br.04-02 019/24 3661 od 14.05.2024 godine, čime je započet postupak. Kako parcele još uvijek nisu isparcelisane po elaboratu, u izjavi geodete navedene su izvorne parcele preko kojih se pristupa predmetnoj lokaciji.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti br.497 - prepis izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin dana 04.12.2023.godine, utvrđeno je da je kat.parcela 587/3 KO Smailagića Polje, u svojini Dejana Bukilića u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.448 - prepis izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin dana 04.12.2023.godine, utvrđeno je da su kat.parcele br. 588/2 i 978/2 KO Smailagića Polje, u svojini Dragane Kadović u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Audio Video Concept" d.o.o. Tivat, Kadović Dragani i Bukilić Dejanu na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhibiro“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.07.2024. godine u 18:06:34 +02'00', za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok, na katastarskim parcelama broj 588/2, 587/3, 978/2 KO Smailagića Polje, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP116, u zahvatu DUP-a "Smailagića Polje" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 11/09), Opština Kolašin, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspekcijском organu potrebno je pravosnažno okončati postupak eksproprijacije na kat.parcelama broj 772/3, 772/4, 773, 771 i 587/2 KO Smailagića Polje preko kojih je obezbijeđen kolski i pješački prilaz objektu.

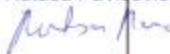
Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

Obradila:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

SINIŠA MINIĆ, dipl.inž.arh.

