



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: 05-332/25-10346/2
Podgorica, 06.10.2025. godine

„BOLD VENTURES“ Doo

Kolašin

Junaka Mojковаčke bitke br.28

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

Aktom broj 05-332/25-10346/1 od 25.08.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „BOLD VENTRUS“ Doo, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SOHA ARCHITECTS“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 20.08.2025.godine u 11:05:19 +02'00', za izgradnju Eko hotela „Serenescape“, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1169/31, 1170/1, 1172/1, 1172/20, 1114/2 i 1174/16 KO Lipovo, u zahvatu Izmjena i dopuna Porostorno urbanističkog plana Oštine Kolašin („Službeni list Crne Gore“ - br. 22/25), 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 3000 m² 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 obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Predmetnim idejnim rješenjem kao lokacijaz a građenje navode se kat.parcele 1169/31, 1170/1, 1172/1, 1172/20, **1114/2** i 1174/16 KO Lipovo, dok se po UT-ma kao lokacija navode kat. parcele 1170/1, 1172/1, 1172/20, 1174/2 i 1174/16 KO Lipovo. Paracela 1114/2 KO Lipovo nije evidentirana na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnitne e-katastar, ppa je potrebno je precizirati i uskladiti lokaciju za građenje kroz kompletno idejno rešenje.

Uvidom u UT-e br.06-332/25-7450/6 i br.06-333/25-7453/5 od 08.08.2025.godine u poglavlju 7.1 Namjena parcela odnosno lokacije stoji da predmetnu lokaciju čine *dijelom pašnjaci, a dijelom šumske površine*.

Nadalje, u poglavlju planskog dokumenta 7.4.10. *Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za objekte namijenjene šumarstvu i lovstvu (šumske površine)* navodi se **"na šumskim površinama dozvoljeno je građenje objekata koji su u funkciji gazdovanja šumama**, tj. djelatnosti čijom se realizacijom obezbjeđuje održavanje i unapređivanje postojećeg šumskog fonda (uzgoj, zaštita, uređivanje i korišćenje šuma, izgradnja i održavanje šumskih saobraćajnica) i unapređivanje svih ostalih funkcija šuma".

Kako je planom definisano da je na šumskim površina moguća gradnja samo objekata u službi gazdovanja šuma, šumske površine nije moguće računati kao lokaciju za građenje predmetnog objekta hotela. S tim u vezi, potrebno je dostaviti nove UT-e ili dopuniti postojeće, koji će dati tačnu površinu šuma i površinu pašnjaka, te grafičke priloge koje će jasno prikazati i razgraničiti iste.

U planskom dokumentu, na str.87 smjernice za upravljanje predjelima, stoji "Za direktno sprovođenje iz ovog planskog dokumenta obavezna je izrada **Elaborata pejzažne taksacije**, prema predhodno utvrđenim pravilima (6.2 Plan predjela i smjernice za zaštitu i planiranje predjela)". Takođe, u poglavlju 7.4.6. *Smjernice za turističke razvojne lokacije*, stoji da je Obavezna je izrada Detaljne studije predjela prema Priručniku o načinu o načinu izrade plana predjela (LAMP, MORT, 2014). Detaljna studija predjela se radi prema istoj metodologiji kao i Studija i Plan predjela s tom razlikom što se ona spušta do nivoa predionih elemenata kao najmanje, osnovne jedinica predjela. Studija ima za cilj da da na osnovu sveobuhvatnih analiza da procjenu pogodnosti i ranjivosti prostora za budući razvoj kao i smjernice za pejzažno uređenje. **U slučaju da se Studijom identifikuju vrijedne šumske grupacije u u dijelu u kome će se vršiti izgradnja, neophodno je uraditi i pejzažnu taksaciju kao jednu od metoda ekosistemskih usluga prostora.**

Turistički objekat-hotel je potrebno u potpunosti projektovati u skladu sa *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*. Takođe, ne vidimo opravdanost hotela koji sa svim sadržajim koje posjeduje i površinama istih, ima samo 4 hotelske sobe.

Obejkat 1- „Drop off“ prikazati na grafičkim priložima Situacija. Takođe, potrebno je prikazati GI liniju u odnosu na objekat 1, i iste prikazati na svim osnivama idejnog rješenja.

Označiti sve prostorije u legendi i na crtažima istim oznakama i imenima budući da su u idejnom rješenju prilzi nesagledivi. Sve nazivi prostorija navesti na crnogorskom jeziku.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje

iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan. Dostaviti 3d prikaze svakog objekta pojedinačno kao i kompletne lokacije.

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

