



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-4781/4  
Podgorica, 22.09.2023.godine

**ADVOKAT BRANKO Đ ČOLOVIĆ**

**BUDVA**  
Lugovi, zgrada BSP

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo  
ekologije prostornog planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355, givenName=Vladan,  
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.09.22 01:10:55 +02'00'

Dostavljeno:

-naslovu;  
-a/a.



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: 09-332/23-4781/4  
Podgorica, 22.09.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2 i člana 98 stav 5 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „STABLO“ d.o.o Budva, Crna Gora, „BEPPLER & PARTNERS“ Ltd. Roud Town, Britanska Devičanska ostrva i „IRLENIA INVESTMENTS“ Ltd. Limassol, Kipar za izmjenu rješenja 09-2122/3-2021 od 01.02.2022.godine u postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje objekata sportsko-turističkih depadansa, na dijelu urbanističke parcele 3 (UP3), podzona D3, zona D, koja se sastoji od katastarskih parcela 279/1, 280/10, 280/1 i 280/14, sve K.O. Kolašin, projektovano od strane „BUSSINES ART - Architecture and Urban Planning“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.09.2023. godine u 14:26:15 + 02'00', u zahvatu DUP-a „Kolašin Centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, 11/09 i 33/13) Kolašin, donosi

## R J E Š E N J E

**Mijenja se rješenje** br.09-2122/3-2021 od 01.02.2022.godine i investitoru „STABLO“ d.o.o Budva, Crna Gora, „BEPPLER & PARTNERS“ Ltd. Roud Town, Britanska Devičanska ostrva i „IRLENIA INVESTMENTS“ Ltd. Limassol, Kipar, **daje se saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje objekata sportsko-turističkih depadansa, na dijelu urbanističke parcele 3 (UP3), podzona D3, zona D, koja se sastoji od katastarskih parcela 279/1, 280/10, 280/1 i 280/14, sve K.O. Kolašin, projektovano od strane „BUSSINES ART - Architecture and Urban Planning“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.09.2023. godine u 14:26:15 + 02'00', u zahvatu u zahvatu DUP-a „Kolašin Centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, 11/09 i 33/13) Kolašin, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 56.215,82 m<sup>2</sup> (planom zadato 107.183,75 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemnih etaža 23.387,26 m<sup>2</sup> (koja ne ulazi u BRGP objekta); površine pod objektima 14.752,06 m<sup>2</sup> (planom zadato 26.795,94 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 0,85 (planom zadato 1,05); indeks zauzetosti – 0,23 (planom zadato 0,35); spratnost objekta S+P+2+Pk (planom zadato S+P+2+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-4781/4 od 09.06.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom državnom arhitekti, obratili su se „STABLO“ d.o.o Budva, Crna Gora, „BEPPLER & PARTNERS“ Ltd. Roud Town, Britanska Devičanska ostrva i „IRLENIA INVESTMENTS“ Ltd. Limassol, Kipar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata sportsko-turističkih depadansa, na dijelu urbanističke parcele 3 (UP3), podzona D3, zona D, koja se sastoji od katastarskih parcela

279/1, 280/10, 280/1 i 280/14, sve K.O. Kolašin, projektovano od strane „BUSSINES ART - Architecture and Urban Planning“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.09.2023. godine u 14:26:15 + 02'00", u zahvatu DUP-a „Kolašin Centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, 11/09 i 33/13) Kolašin, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 56.215,82 m<sup>2</sup> (planom zadato 107.183,75 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemnih etaža 23.387,26 m<sup>2</sup> (koja ne ulazi u BRGP objekta); površine pod objektima 14.752,06 m<sup>2</sup> (planom zadato 26.795,94 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 0,85 (planom zadato 1,05); indeks zauzetosti – 0,23 (planom zadato 0,35); spratnost objekta S+P+2+Pk (planom zadato S+P+2+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev imenovanih i idejno rješenje te shodno tome uputio poziv za dopunu 28.08.2023. godine zaveden pod službenim brojem 09-332/23-4781/2. Aktom je traženo da se dostavi Ugovor o zajedničkoj izgradnji za katastarske parcele 279/1, 280/10, 280/1 i 280/14 koje čine lokaciju za izgradnju predmetnog objekata; da se tehnički opis dopuni tako da se precizno navedu završni materijali sa bojom prema RAL karti (ili sl.) kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli; da se dostavi 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); da se na fasadama jasno označi materijalizacija svih djelova objekta uz opis i legendu.

Poziv je uredno dostavljen podnosiocu zahtjeva, što potvrđuje dostavnice sa potpisom istog i pečatom pošte. Podnosilac zahtjeva je odgovorio na predmetni poziv i uredno dostavio traženu dopunu, o čemu postoje dokazi u spisima predmeta.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-6741/9 izdate 01.02.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj – Opština Kolašin; Ispravku urbanističko-tehničkih uslova broj: 05-6741/11 izdate 08.02.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj – Opština Kolašin; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim geodetskim radovima na terenu, parcelacija DUP-u na kat.parc. br.279 i 280/1 KO Kolašin, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEO-START“ Doo Podgorica ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 06.10.2021.godine; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim geodetskim radovima na terenu, parcelacija DUP-u na kat.parc. br. 280/14 KO Kolašin, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEO-START“ Doo Podgorica ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 14.09.2021.godine; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim geodetskim radovima na terenu, parcelacija DUP-u na kat.parc. br.280/5 KO Kolašin, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „Prostor-projekt“ Doo Podgorica ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 15.04.2021.godine; List nepokretnosti br. 1230, KO Kolašin, prepis broj 105-919-3061/2023 i List nepokretnosti br. 1186, KO Kolašin, prepis broj 105-919-3062/2023, oba izdata 31.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Kolašin; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

**Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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, 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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata – član 215 Zakona.

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin Centar“ u Kolašinu („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi“, 11/09 i 33/13), za urbanističku parcelu broj 3, koja se nalazi u zoni D – podzona D3, utvrđena je namjena parcele – sportsko turistički depadanski, u kojoj je predviđeno zadržavanje sportskih i turističkih objekata i izgradnja sportskih terena i novih turističkih depadansa i vila.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala, koji treba da budu kvalitetno ugrađeni. 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. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen 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, čeramida, eternit, tegola kanadeze, lim, šindra ilineki drugi kvalitetan materijal. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spolnjem 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 prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovani su objekti sportsko-turističkih depadansa – depadansi A.4-A.14, na dijelu urbanističke parcele 3 (UP3), podzona D3, zona D. Prostorno-urbanističko rješenje postavljeno je u odnosu na zadate urbanističke parametre i projektni zadatak, i definisane su teritorije koje pripadaju pojedinim tipovima traženog sadržaja. Objekti turističkih depadansa smješteni su uz obalu rijeke Tare, na sjeverozapadnoj strani kompleksa. Pojedinačni objekti su definisani u obliku ćirilnog slova „P” i postavljeni uz longitudinalne pješačke promenade tako da su im slobodni djelovi korpusa usmjereni ka priobalju, usmjeravajući tako transverzalne pješačke tokove. Podizanje objekata na nivo nasipa doprinosi ukupnom kvalitetu doživljaja prostora i prostiranja vizura, ali pomaže i u ostvarivanju dodatnog kvaliteta korišćenja javnih prostora sa akcentom na pješake, gde je kolski saobraćaj u potpunosti potonuo ispod zajedničkog prizemlja, u zonu suterena. Osim vizuelnog i funkcionalnog kvaliteta, ovaj arhitektonsko-urbanistički koncept donosi objektima i dodatnu zaštitu od mogućeg izlivanja riječnog korita. Arhitektonski koncept se oslanja na graditeljski stil vernakularnog nasleđa zastupljenog u lokalnim zajednicama. Objekti su postavljeni uz osnovne pješačke transverzale, a zatim razvijeni dalje u pravcu priobalja, usmjeravajući vizure i tokove, i podstičući kretanja i interakcije. Elementi tradicionalnog kosog krova prevedeni su na savremen jezik, i uz varijabilnost i multiplikaciju primijenjeni su na fizicku strukturu. Krovovi daju originalnost i dinamiku savremenoj strukturi, a istovremeno su element vezivanja nove zajednice za mjesto i ambijent. U skladu sa zatečenim arhitektonskim nasleđem i specifičnim klimatskim uslovima sa oštrim zimama sa puno snijega, objekti se završavaju sa dinamičnim kosim krovovima koji imaju nagib od 40 stepeni. Kosine krovova omogućavaju da smještajne jedinice na poslednjim etažama imaju galerije ispod krovnih kosina. Tremovi se uvode kao dodatna zaštita od vremenskih neprilika kako bi se i u zimskim uslovima nesmetano funkcionisalo na ostvorenom prostoru. U oblikovanju se čita i energetska efikasnost kompleksa, jer se vodilo računa o orijentaciji i maksimalnom iskorišćenju najpovoljnije osunčanih zona za apartmantske i smještajne jedinice. Primarni korpus objekta postavljen je u osnovnom pravcu istok-zapad, i organizovan tako da su hodnici i pasarele postavljeni sa nepovoljnije sjeverne strane, a apartmani sa povoljnije osunčane južne strane.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BUSSINES ART - Architecture and Urban Planning” d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekata sportsko-turističkih depadansa, na dijelu urbanističke parcele 3 (UP3), podzona D3, zona D, koja se sastoji od katastarskih parcela 279/1, 280/10, 280/1 i 280/14, sve K.O. Kolašin, projektovano od strane „BUSSINES ART - Architecture and Urban Planning” d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.09.2023. godine u 14:26:15 + 02'00', u zahvatu DUP-a „Kolašin Centar” („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, 11/09 i 33/13) Kolašin izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 56.215,82 m<sup>2</sup> (planom zadato 107.183,75 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemnih etaža 23.387,26 m<sup>2</sup> (koja ne ulazi u BRGP objekta); površine pod objektima 14.752,06 m<sup>2</sup> (planom zadato 26.795,94 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 0,85 (planom zadato 1,05); indeks zauzetosti – 0,23

(planom zadato 0,35); spratnost objekta S+P+2+Pk (planom zadato S+P+2+Pk), obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u List nepokretnosti br. 1230, KO Kolašin, prepis broj 105-919-3061/2023 izdat 31.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Kolašin, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 279/1, 280/10, 280/1 K.O. Kolašin, u susvojini „STABLO“ Doo Budva u obimu prava 3/4 i „BEPPLER&PARTNERS“ Ltd. Roud Town, Britanska Devičanska ostrva u obimu prava 1/4. Uvidom u List nepokretnosti br. 1186, KO Kolašin, prepis broj 105-919-3062/2023, izdat 31.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Kolašin, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 280/14, K.O. Kolašin, u svojnini „IRLENIA INVESTMENTS LIMITED“ Ltd. Limassol, Kipar, u obimu prava 1/1.

Članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a sa pozivom na član 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „STABLO“ d.o.o Budva, Crna Gora, „BEPPLER & PARTNERS“ Ltd. Roud Town, Britanska Devičanska ostrva i „IRLENIA INVESTMENTS“ Ltd. Limassol, Kipar, na izmijenjeno idejno arhitektonsko rješenje, za izgradnju objekata sportsko-turističkih depadansa, na dijelu urbanističke parcele 3 (UP3), podzona D3, zona D, koja se sastoji od katastarskih parcela 279/1, 280/10, 280/1 i 280/14, sve K.O. Kolašin, projektovano od strane „BUSSINES ART - Architecture and Urban Planning“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.09.2023. godine u 14:26:15 + 02'00', u zahvatu DUP-a „Kolašin Centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, 11/09 i 33/13) Kolašin.

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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**  
**Vladan Stevović, M.Arch.**

Vladan  
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo  
ekologije prostornog planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355, givenName=Vladan,  
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.09.22 01:06:46 +02'00'