



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: 05-332/25-1843/4
Podgorica, 03.09.2025. godine

"SVETIONIK" DOO

BUDVA
Rafailovići

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

Aktom broj: 05-332/25-1843/1 od 10.02.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "SVETIONIK" DOO zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhi pro omega“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.04.2025.godine u 12:41:28 +02'00", za izgradnju stambeno-turističkih objekata i golf terena (golf resort), na kat. parcelama br. 646/1, 645/1, 645/2, 643/3, 643/1, 643/2, 666/1, 666/2, 674/1, 674/2, 675/1, 675/2, 675/3, 675/4, 675/5, 676/6, 675/7, 675/8, 678/1, 672/1, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 671/1, 671/2, 670, 668, 669 KO Lipovo, kat.parcelama 39/2, 39/3, 40, 41, 42, 43/2, 43/3, 44/3, 44/2 sve KO Lipovska Bistrica, kat.parcelama 664, 665, 667, 657, 658, 652, 653, 659, 660, 661, 655, 656, 659 sve KO Lipovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kolašin ("Službeni list Crne Gore"- Opštinski propisi br. 12/14), 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.

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

- o Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ustanovljena je neregularnost u smislu urbanističko-tehničkih uslova. Tačnije, u uslovima br. 05-7088/5 od 21.07.2022.godine, izdati za lokaciju koju čine kat. parcele br. 642/1, 648/2 i 647/1 KO Lipovo, namjena shodno PUP-u Kolašin ("Sl.list Crne Gore"-Opštinski propisi br. 12/14) je **poljoprivredno zemljište**, dok je u urbanističko-tehničkim uslovima br. 05-333/2024-9069/6 od 13.12.2024.godine izdatih na osnovu istog planskog dokumenta PUP Kolašin, predmetna lokacija koju između ostalog čine i ove katastarske parcele, **ruralno naselje**, i smjernice se donose direktno iz PUP-a. Nadalje, u UT-ima br. 05-333/2024-9069/6 stoji da lokacija koju čine kat. parcele br. 635/1, 637/1, 637/2, 637/3, 638/2, 642/1, 641/1, 641/2, 641/3, 639, 649/1, 648/1, 648/2, 648/3, 647/1, 647/2, 646/1, 645/1, 645/2, 643/3, 643/1, 643/2, 666/1, 666/2, 674/1, 674/2,

675/1, 675/2, 675/3, 675/4, 675/5, 676/6, 675/7, 675/8, 678/1, 672/1, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 671/1, 671/2, 670, 668 i 669 KO Lipovo, se dijelom nalazi u zoni u kojoj je moguće direktno izdavanje urbanističko-tehničkih uslova iz plana. UT-ima nije tačno definisano za koje od navedenih parcela je moguće direktno izdavanje uslova iz plana. Takođe, u istima nisu navedene površine kat. parcela odnosno lokacije za građenje. Na osnovu svega prethodno navedenog, potrebno je dostaviti nove urb. tehničke uslove.

- o Nadalje, idejnim rješenjem osim prethodno navedenih kat.parcele lokaciju za građenje čine i kat. parcele br. 39/2, 39/3, 40, 41, 42, 43/2, 43/3, 44/3, 44/2, KO Lipovska Bistrica i kat. parcele br. 664, 665, 667, 657, 658, 652, 653, 659, 660, 661, 655, 656, 659 KO Lipovo. Za ove kat. parcele nisu dostavljeni urbanističko-tehnički uslovi.
- o Uvidom u Izjavu geodetske organizacije pojedine kat. parcele koje po Izjavi čine lokaciju za građenje (kat. parcele br. 638/6, 649/2, 635/9, 642/4, 648/7, 678/8, 678/7, 678/6, 664/3, 664/4, 657/2 sve KO Lipovo i 44/3 KO Lipovska Bistrica) se ne navode kao lokacija za građenje u idejnom rješenju i za iste nisu dostavljeni urbanističko-tehnički uslovi. S tim u vezi, potrebno je dostaviti **Elaborat parcelacije**, jasno precizirati predmetnu lokaciju-od kojih parcela se ista sastoji i njihovu površinu, i istu uskladiti kroz kompletno idejno rješenje.
- o U prednje navedenoj "prvoj" tački nedostataka, po UT-ima izadim 13.12.2024.godine, predmetne kat. parcele se nalaze u ruralnim naseljima. Uvidom u PUP Opštine Kolašin, poglavlje 4.1 Smjernice za izgradnju u ruralnim naseljima, neke od smjernica su za izgradnju su:

Opšti uslovi za izgradnju/ rekonstrukciju objekata za turizam:

-Moguće je rekonstruisati stare domove kulture ili mjesne zajednice (danas napuštene zgrade) u odmarališta, hostele i druge objekte namjenjene turizmu. Takođe se preporučuje da u postojećim seoskim domaćinstvima stanovništvo koje se bavi poljoprivredom i stočarstvom kao primarnom djelatnošću, proširi svoje kapacitete i na svom imanju omogući prijatan smještaj turistima u skladu sa smjernicama datim za izgradnju/rekonstrukciju u ruralnom području. U domenu agro turizma dozvoljena max BGP turističkog objekta je 500 m² (turistički objekti uz stanovanje).

-Imajući prethodno u vidu, nije moguća gradnja hotela kako je to predviđeno idejnim rješenjem budući da Apart hotel ima BGP površinu od 1.752,00 m², a drugi Hotel je BGP 2.599,27 m². Nadalje, smjernicama za izgradnju/rekonstrukciju objekti mogu biti spratnosti do S+P+Pk ili P+1+Pk, a idejnim rješenjem su oba hotela spratnosti P+2, te se da zaključiti da je BGP i spratnost oba hotela prekoračena.

-Napominjemo da je suteran nadzemna etaža koja je na denivelisanom terenu sa tri strane ugrađena u teren. Takođe, pri projektovanju potkrovnje etaže objekata potrebno je voditi računa o visini nadzidka koji po planu iznosi 1,60 m. Na grafičkim prilogima-presjeci je potrebno naznačiti projekciju krovne ravni u odnosu na visinu nadzidka.

-Nadalje, smjernicama iz plana, str.169, najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

Uvidom u grafičke priloge, HOTEL Presjek A-A i HOTEL Presjek B-B, konstatovano je da je visina potpornog zida cca 6,0 m što nije u skladu sa citiranim smjernicama.

Nadalje, potrebno je navesti kategorizaciju hotela (broj zvjezdica) i u odnosu na kategorizaciju planirati sve sadržaje i minimalne površine istih. Broj hotela, njihovu površinu i broj ležaja je potrebno projektovati u odnosu na smjernice iz plana.

Daljim uvidim utvrđeno je da na grafičkim prilogima osnova koja se tiču ova dva hotela, nisu prikazane legende sa prostorijama i njihovim površinama. Nadalje, na presjecima nije prikazana linija postojećeg terena, potrebno ih je detaljno iskotirati, a na izgledima je nepohodno prikazati kote i materijalizaciju objekta u legendi površina sa RAL kartom. Potrebno je dostaviti 3D prikaze inkorporirane u šire realno okruženje.

Nadalje, prema smjernicama iz PUP-a, maksimalna površina novog objekta za stanovanje iznosi 250 m². S tim u vezi, objekti vila tip 2 i vila tip 3 nisu u skladu sa smjernicama budući da objekat vila tip 2 ima površinu od 251,58 m², a objekat vila tip 3-vile u nizu imaju površinu od 496,14 m².

-Opšti uslovi za izgradnju objekata za sport:

Dozvoljava se izgradnja svih vrsta otvorenih sportskih terena (košarka, mali fudbal, odbojka, tenis, **mini golf teren**...i sl.). Za potrebe sportova na vodi (sportski ribolov, splavarenje...) dozvoljena je izgradnja samo privremenih objekata na obalama rijeka ili eventualno na vodi, maksimalne BGP 100m². Dozvoljava se izgradnja **pomoćnih objekata u funkciji sporta**, maksimalne BGP 100 m², uz osnovni sportski teren.

Imajući u vidu da je planom dozvoljeno gradnja samo sportskih terena manje površine, konkretno se navodi **mini golf teren**, na predmetnoj lokaciji nije moguća gradnja golf terena kako je to predviđeno idejnim rješenjem.

- U tehničkom opisu idejnog rješenja navedeno je da je na lokaciji **predviđena Garaža** na dva nivoa površine 250 m². Ista nije prikazana u idejnom rješenju. Takođe nije dat podatak ostvarenog broja parking mjesta na parteru lokacije.
Napominjemo da je smjernicama iz plana, *Smjernice za parkiranje u ruralnim naseljima*, Podzemne etaže za parkiranje se ne preporučuju zbog očuvanja arhitektonskog karaktera kuća i pomoćnih objekata. Parkiranje vozila se mora regulisati u okviru parcele ili javne površine ispred parcele (ukoliko to dozvoljava stanje na terenu), i to jedno parking/garažno mesto na svakih 100 m² stanovanja/poslovnog prostora, odnosno prema standardu za specifične namjene. Prostor za parkiranje ne treba da zauzme više od 25% prednjeg dijela kuće, a ukoliko je to nemoguće ostvariti, parking mjesto treba postaviti sa strane ili iza kuće.
- Nadalje, u tehničkom opisu idejnog rješenja stoji i da je na lokaciji planiran **objekat u funkciji sporta** sa BGP od 250 m² spratnosti P+1. Grafički prilozi ovog objekta takođe nisu priloženi, nisu dostavljeni nikakvi podaci o istom i nije prikazana lokacija na kojoj se predviđa gradnja ovog objekta.
- Osim navedenog, sagledavajući prikaz obračuna površina iz Izjave projektanta i tehničkog opisa konstatuje se da obračun površina nije tačan. Rekapitulacijom površina objekata: vila tip 1- (150m²x30vila); vila tip 2- (251,58m²x5 vila), vila tip3 (496,14m²x3 vile); apart hotel 1752 m², hotel 2599 m²; garaža 250 m² i sportski objekat 250 m², **ukupna BRGP svih objekata na lokaciji iznosi 12.097,32 m²**, dok se u idjenom rješenju navodi ukupna BRGP svih objekata 11.847,80 m². Takođe proračun indeksa izgrađenosti i zasetosti nije tačan, te je iste potrebno korigovati.
- Na osnovu grafičkih priloga idejnog rješenja utvrđeno je da **Objekti- Vila tip 3-vile u nizu**, nemaju omogućen direktan pješački pristup u objekte već se u objekte ulazi kroz građu. Predvidjeti direktan pješački pristup objektim. Osim toga, grafički prilozi ne daju dovoljno podataka, nije prikazana saobraćajnica preko koje se pristupa objektu, uređenje terena, na presjecima nije prikazana linija postojećeg tereana, nisu dostavljeni 3d prikazi u realnom okruženju i slično.
- Preispitati materijalizaciju i oblikovanje svih objekata na lokaciji.
- **Prikazati urbanističko rješenje kopletnje lokacije**, sa detaljnim prikazom prilaza svim objektima pojedinačno, uređenje terena, parking prostorima u parteru, sa naznačenim procentom zelenila, popločanja i slično. Potrebno je detaljnije prikazati navedeno na parcelama na kojima je planirana gradnja objekata, dok je lokaciju sa uređenim golf terenim moguće prikazati šematski. Nadalje, Vilama Tip1 na dnu lokacije nije obezbijeđen saobraćajnim prilaz što se da zaključiti na osnovu priložene situacije. Svakom objektu se mora omogućiti saobraćajni priključak.
- **Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost.

Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po planskom dokumentu. Naznačiti GL, RL, UP i linije kat.parcela na situacijama.

- o 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. Situaciju prikazati za kompletnu lokaciju.

Budući da predmetna lokacija zauzima veliku površinu, dostaviti i situacije sa uređenjem terena u manjoj razmjeri. Iste je potrebno da sadrže prikaz uređenja terena lokacije sa planiranim objektima i njihovim osnovama u kontaktu sa terenom.

- o **Karakteristični presjeci/izgledi** 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.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu.

- o 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.
- o **Svi grafički prilozi** treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).
- o Kako je odredbom člana 7 Zakona o administrativnim taksama propisan nastanak taksene obaveze za upravne radnje -u trenutku podnošenja zahtjeva za izvršenje tih radnji, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva uz isti dostaviti dokaz o uplati administrativne takse od 2€ uplaćene na žiro račun Ministarstva br. **832-31624150-52**, shodno tarifi za administrativne takse.

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

