



Broj: 05-332/25-13415/7
Podgorica, 14.08.2026. 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, u okviru ovog tipa moguća

je izgradnja objekata u funkciji stanovanja, stanovanja u turizmu, objekata u funkciji samo turizma (hoteli ili turistička naselja) ili drugih djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i koje mogu biti u kombinaciji sa stanovanjem ili se u objektu organizovati samo djelatnosti.

- S tim u vezi, neophodno je kroz celokupnu tehničku dokumentaciju idejnog rješenja nedvosmisleno definisati tačnu, detaljnu namjnu i tipologiju (tip) projektovanog objekta, a koja je, podrazumijeva se, kompatibilna sa pomenutom pretežnom namjenom.

**Proaktivna napomena:* Posebno ukazujemo na obavezu da projektovano rješenje, u zavisnosti od izabrane detaljne namjene i tipologije (tipa) objekta, u cjelosti mora, između ostalog, zadovoljiti odredbe odgovarajućih podzakonskih akata:

- Ukoliko se projektuje objekat stanovanja, tehnička dokumentacija se mora izraditi i prema *Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Sl. list CG“, br. 12/24)*;

–

Ukoliko se projektuje ugostiteljski objekat ili objekat u funkciji turizma (što se čini kao predmetni slučaj iz uvida u dostavljeno inovirano idjeno rješenje), objekat mora biti u potpunosti usklađen i sa *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG“, br. 36/18)* i relevantnom *Ček-listom sa standardima za odgovarajući tip i kategoriju objekta*.

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**