



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: 09-332/23-1708/2  
Podgorica, 06.05.2023. godine

## **BUKILIĆ DEJAN I KADOVIĆ DRAGANA**

PODGORICA  
Vasa Raičkovića br.32

Aktom broj: 09-332/23-1708/1 od 24.02.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Bukilić Dejan i Kadović Dragana iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta – Condo hotel 4\* na UP 116, u zahvatu DUP-a "Smailagića Polje", Opština Kolašin, koja odgovara kat. parcelama 588/2 i 587/3, 978 KO Smailagića Polje, projektovano od strane „CDC PROJECT“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.02.2023.godine 08:07:47 + 01'00'.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostake otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

Članom 87 stav 4 tačka 1 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), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

**Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktor je utvrdio sledeće nedostatke:**

Predmetna urbanistička parcela UP 116, u zahvatu DUP-a "Smailagića Polje", Opština Kolašin, nalazi se u okviru namjene turizam i individualno stanovanje. Uvidom u planski dokument, tj. tabele koje se nalaze u tekstualnom i grafičkom dijelu predloga plana za svaku urbanističku parcelu ponaosob, utvrđeno je da je za UP 116 predviđena spratnost P+1+Pk

i P+3+Pk odnosno maksimalno 5 nadzemnih etaža, uz mogućnost organizovanja podzemne etaže koja se može planirati samo za potrebe parkiranja.

Članom 101 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List CG" - opštinski propisi br. 24/10, 33/14) propisano je da je podzemna etaža dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje, čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena, smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Dalje, članom 102 *Pravilnika*, propisano je da je suteran nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju Idejnog rješenja, grafički prilog *Osnova podruma -2*, konstatovano je da ista ne ispunjava gore navedene uslove, jer dijelom na sjeverozapadnoj strani nadvisuje kotu konačno uređenog i nivelisanog terena. Takođe, na grafičkom prilogu *Presjek A-A*, suteran je prikazan kao etaža koja punom visinom nadvisuje kotu konačno uređenog i nivelisanog terena, što nije u skladu sa gore navedenim uslovima.

Osim toga, članom 102 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List CG" - opštinski propisi br. 24/10, 33/14) definisano je da je tavan dio objekta bez nadzitka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža i ukoliko se koristi u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu. Dostavljenim Idejnim rješenjem predviđen je tavan koji ne ispunjava gore navedene uslove, s obzirom da je projektovan sa nadzitzkom i terasom, što nije u skladu sa *Pravilnikom*. Član 102 *Pravilnika* dalje navodi da se potkrovlje ili završna etaža nalaze iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, prilog *Presjek A-A*, konstatovali smo da etaža potkrovlja nije urađena prema gore navedenim uslovima.

Shodno članu 98 *Pravilnika* etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, prilog *Presjek A-A*, konstatuje se da je projektovana spratna visina 3.23m, što znači da maksimalna visina etaže koja odstupa može biti 4.85m. U konkretnom slučaju, projektovana visina potkrovnje etaže u najvišem dijelu iznosi cca 6,39m, što nije u skladu sa pomenutim članom *Pravilnika*.

Uvidom u Idejno rješenje, plansku dokumentaciju i *Pravilnik*, ovaj Direktorat konstatuje da:

- Projektom predviđena etaža potkrovlja ne ispunjava uslove propisane *Pravilnikom*;
- Projektom predviđen tavan ne ispunjava uslove propisane *Pravilnikom*, i kao takav predstavlja nadzemnu etažu;
- Projektom predviđena suterenska etaža ne ispunjava uslove propisane *Pravilnikom*;
- Projektom predviđena podzemna etaža -2, ne ispunjava uslove propisane *Pravilnikom*, i kao takva predstavlja nadzemu etažu.

**Na osnovu navedenog, zaključujemo da je predviđena spratnost objekta 8 nadzemnih etaža, čime nije ispoštovan parametar predviđen planskim dokumentom. Neophodno je korigovati Idejno rješenje u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta i *Pravilnikom*.**

Urbanistički parametri dati planom za predmetnu lokaciju su indeks izgrađenosti = 3.0, indeks zauzetosti = 0.6, površina pod objektom = 1059m<sup>2</sup> i bruto razvijena građevinska površina = 5295m<sup>2</sup>.

**Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da je indeks izgrađenosti = 3.9 , odnosno da je BRGP = 6925,48 m<sup>2</sup>, a to na osnovu zaključka da projektom predviđen tavan i podzemna etaža -2 ne ispunjavaju uslove propisane *Pravilnikom*, pa se kao takve računaju u nadzemne etaže čija površina ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine, takođe suterenska etaža ne ispunjava uslove propisane *Pravilnikom* tako da njena površina takođe ulazi u obračun ukupne bruto razvijene građevinske površine. Shodno tome utvrđeno je da su prekoračeni osnovni urbanistički parametri dati za predmetnu lokaciju. Iste je neophodno korigovati u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.**

Napominjemo da je neophodno uzeti u obzir da parametri (indeks izgrađenosti, zauzetosti, spratnost) dati planskom dokumentacijom predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se kombinuju u odnosu na površinu urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje), tako da se na urbanističkoj parceli ne mogu ostvariti maksimalne vrijednosti svih parametara.

Član 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10, 033/14) navodi da parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,3 do 0,6m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m. Obratiti posebnu pažnju na smjer odvijanja saobraćaja unutar garaže, a s obzirom da se radi o dvosmjernom saobraćaju sa parkiranjem pod uglom od 90°, dimenzija trake ne može biti manja od 5,5m. Potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim uslovima.

Takođe, član 7 *Pravilnika*, navodi da ako se ulazna, odnosno izlazna vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora se izgraditi pješačka staza široka najmanje 0,80 m. Dalje član 12 *Pravilnika* navodi da vrata na evakuacionom putu moraju biti zaokretna i moraju se otvarati u smjeru izlaženja, te da evakuacioni put mora biti uvijek slobodan. Neophodno je iskotirati dimenzije svih parking mjesta i komunikacija kako bi se jasno utvrdilo da li su projektom ispoštovani uslovi propisani planskom dokumentacijom i *Pravilnikom*.

Napominjemo da je visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta kao i druge vidove olakšane pristupačnosti neophodno projektovati i graditi na osnovu odredbi *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*.

Poglavlje 3.3.5. *Opšti uslovi uređenja i korišćenja prostora* planskog dokumenta DUP "Smailagića polje", Opština Kolašin, propisuje da prilikom projektovanja i izgradnje objekata treba insistirati na njihovom uklapanju u tradicionalnu urbanističko - arhitektonsku fizionomiju Kolašina. Na svim objektima koristiti strme krovne površine, strehe i odgovarajuće rješavanje oluka i snjegobrana. Rješenje planiranih objekata se mora naslanjati na iskustva i forme tradicionalne, autohtone arhitekture. Transponovanjem elemenata tradicionalne arhitekture kolašinskog podneblja, a prije svega krovnih pokrivača, i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovoru na potrebe savremenog života, stvoriće se preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet planiranih objekata. U skladu s tim, potrebno je preispitati i pojednostaviti predloženo rješenje krova, i izbjegavati denivelacije krovnih ravni.

Dalje, u poglavlju 3.6 *Pejzažna arhitektura - Zelene površine turističkih objekata* navedeno je da je zelenilo važan element turističke ponude, koji ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Za ove površine je neophodno u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, izvršiti taksaciju biljnog materijala, sa predloženim mjerama njege i sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo. Svaki objekat, odnosno urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje. Uređenje podrazumijeva ekskluzivni ambijent i treba da sadrže minimum 70% zelenih površina, u odnosu na slobodnu površinu i 30% pješačke i prilazne puteve, staze, trgove itd. Za turističke objekte sa 4\* - minimum 80m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektu. Uvidom u tehnički opis dostavljenog idejnog rješenja konstatovano je da je projektom predviđeno ukupno 63 stana, od kojih je 21 studio apartmana, 20 jednosobnih stanova, 11 dvosobnih stanova i 11 trosobnih stanova, sve to na urbanističkoj parceli površine 1765m<sup>2</sup>. U skladu sa tim, jasno je da projektom predviđen broj jedinica, odnosno ležajeva, ne ispunjava planom propisane uslove za hotele sa 4\*, u smislu zelenih i slobodnih površina.

Član 99 *Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* ("Sl. List CG", br. 36/18) propisuje da se ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka kategorije četiri zvjezdice sastoji od smještajnih jedinica sa visokim nivoom komfora i usluge. U ugostiteljskom objektu ove kategorije broj apartmana ne može biti manji od 10% u odnosu na ukupan broj soba, a mora da bude opremljen kvalitetnom kuhinjom, restoranima i dodatnim sadržajima (fitness klub, prodanicama i slično). Takođe, udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela. U skladu sa *Pravilnikom*, minimalna površina "studio apartmana" sa kupatilom iznosi 35m<sup>2</sup>, apartmana sa kupatilom 45m<sup>2</sup>, apartmana sa dvije spavaće sobe 50m<sup>2</sup>, i kupatila 4.5m<sup>2</sup>. Ugostiteljski objekat treba da u zavisnosti od tipa specijalizacije ima odgovarajuće uređene zelene površine i parkove koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje. Minimalna širina stepeništa i hodnika je 140cm. Potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa navedenim.

Članom 80 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*

("Sl. List Crne Gore" br. 024/10, 033/14) propisano je da se planirani turistički sadržaji iskazuju sa sljedećim pokazateljima:

- broj smještajnih jedinica ("ključeva") i/ili broj ležaja;
- struktura postojećih evidentiranih i planiranih turističkih smještajnih kapaciteta;
- prostorni pokazatelji (indeks izgrađenosti, indeks iskorišćenosti, gustina u broju ležaja po hektaru i dr.);

Smještajna jedinica u hotelu obuhvata 2 ležaja. Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 80m<sup>2</sup> u objektima sa 4 zvjezdice. Potrebno je u tehničkom opisu pored broja smještajnih jedinica, navesti i precizan broj ležajeva i sve ostale gore navedene pokazatelje. Neophodno je u svim djelovima tehničke i grafičke dokumentacije navesti hotel sa naznakom o kategorizaciji.

Idejno rješenje je neophodno korigovati i uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta, *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* i posebno *Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*.

Potrebno je dati podatak o gustini stanovanja u tehničkom opisu, i uskladiti je sa parametrom datim u Planu koji za objekte niske gustine iznosi 35-40 st/ha, i za objekte srednje gustine 50-80 st/ha. Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu bi trebalo da budu usklađeni sa namjenom za predmetnu lokaciju.

#### **Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:**

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List CG" br. 044/18, 043/19), tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli.

Potrebno je dostaviti geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci.

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 ("Sl. List Crne Gore" br. 044/18, 043/19)*.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena 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 DUP-u.

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.

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 djelovi budu jasno prikazani.**

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legend.

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.

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

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