



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-13415/10
Подгорица, 02.10.2026. године

RIXTA RIVER DOO

КОТОР
П.Ц.Шкаљари

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а,
- наслову



Број: 05-332/25-13415/10
Подгорица, 02.10.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „Rixta River“ ДОО Котор, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране „Businessart“ ДОО Подгорица, за изградњу објекта мјешовите намјене на дијелу УП 275 и УП 277, које чине катастарске парцеле број 1089/2 и 1089/17 све КО Колашин, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Бреза” („Службени лист Црне Горе” – општински прописи број 27/11) Општина Колашин, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Rixta River“ ДОО Котор, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране „Businessart“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 01.10.2026.године у 09:55:04 +02'00, за изградњу објекта мјешовите намјене на дијелу УП 275 и УП 277, које чине катастарске парцеле број 1089/2 и 1089/17 све КО Колашин, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Бреза” („Службени лист Црне Горе” – општински прописи број 27/11) Општина Колашин, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.40 (планом прописано максимално 0.40); заузетост парцеле 3537.90м² (планом прописано максимално 3576.00м²); индекс изграђености 1.57 (планом прописано максимално 1.60); бруто грађевинска површина 14036.94м² (планом прописано максимално 14304.00м²); спратност С+П+2+Пк+Т (планом прописано максимално П+2+Пк са могућношћу изградње подрумске (По) или сутеренске (С) етаже и корисног тавана (Т) ако геометрија крова дозвољава); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

О б р а з л о ж е њ е

Актом број: 05-332/25-13415/1 од 21.10.2025. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се Rixta River ДОО Котор, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране “Businessart” ДОО Подгорица, за изградњу објекта мјешовите намјене на дијелу УП 275 и УП 277, које чине катастарске парцеле број 1089/2 И 1089/17 све КО Колашин, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Бреза” („Службени лист Црне Горе” – општински прописи број 27/11) Општина Колашин.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе” број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и

туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 08-332/23-8519/7-2023 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, дана 07.08.2024. године; Елаборат парцелације овјерен од стране Управе за некретнине дана 17.07.2026.године и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из слједећих разлога:

Смјерницама из Детаљног урбанистичког плана „Бреза“ (“сл. лист ЦГ – општински прописи”, бр. 27/11), Општина Колашин, на предметној локацији односно дијелу УП275 и дијелу УП277, коју чине катастарске парцеле број 1089/2 и 1089/17, све КО Колашин, предвиђена је мјешовита намјена (МН). Укупна површина предметне локације, односно удружених дјелова урбанистичких парцела, сходно достављеном елаборату парцелације овјереном од стране Управе за некретнине, је 8940.00м². Урбанистички показатељи прописани Планом за ове урбанистичке парцеле, пропорционално умањени с обзиром да се гради на дијелу парцела су: максимални индекс заузетости 0.40; максимална површина приземља 3576.00м²; максимални индекс изграђености 1.60; максимална бруто грађевинска површина објекта 14304.00м²; максимална спратност П+2+Пк (са могућношћу изградње подрумске или сутеренске етаже и корисног тавана ако геометрија крова дозвољава).

Сходно смјерницама Плана, у оквиру зоне претежне мјешовите намјене (МН) дозвољава се, између осталог, детаљна намјена туристичког становања тип 1. У оквиру овог типа могућа је изградња објеката у функцији само туризма (хотели или туристичка насеља) или других дјелатности које су компатабилне са становањем и које могу бити у комбинацији са становањем или се у објекту могу организовати само дјелатности. Објекти могу бити организовани као слободностијећи при чему је могуће формирати функционалне групације и

комплексе. Дозвољено је удруживање урбанистичких парцела и тада важе услови за новоформирану урбанистичку парцелу. Паркирање је потребно обезбиједити у оквиру парцеле а гаражирање искључиво у објекту.

Предметна локација обухвата простор уз обалу ријеке Таре у Колашину (цца 930 м н.в.), у зони између градског језгра и природног окружења. Пројектовани мастерплан активира овај неискоришћени простор, повезујући град са ријеком кроз атрактивне туристичке и јавне садржаје. Саобраћајни приступ парцели омогућен је са сјеверозападне стране, док се планирани објекти програмски надовезују на постојеће хотеле и спортске терене у окружењу.

На неизграђеној, неправилној парцели у паду од запада ка истоку, предвиђена је изградња луксузног туристичко-апартманског блока чија је позиција директно условљена затеченом конфигурацијом терена и геометријом окружења. Волуметријски, комплекс чине двије доминантне бочне ламеле постављене управно на приобаље ријеке Таре, са благим отварањем ка води, те нижи централни корпус који их увезује. Оваквом диспозицијом формирано је пространо унутрашње двориште и обезбијеђена примарна оријентација свих апартмана ка ријеци. Форма објекта прилагођена је локалном градитељском наслеђу и оштрој планинској клими кроз примјену косих кровова савременог архитектонског израза. Асиметрични нагиби кровних равни према дворишту и околини омогућили су формирање атрактивних галеријских простора у поткровљу. Приземна етажа је доминантно повучена и велика учешћем стаклених површина, чиме се постиже визуелни ефекат прозрачности и „лебдећег“ корпуса у односу на камени постамент, што додатно акцентује савремену енвелопу и идентитет комплекса. Укупна површина локације односно удружених дјелова урбанистичких парцела, сходно овјереном елаборату парцелације који је саставни дио идејног рјешења је 8940.00м². Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара је: индекс заузетости 0.40 (планом прописано максимално 0.40); заузетост парцеле 3537.90м² (планом прописано максимално 3576.00м²); индекс изграђености 1.57 (планом прописано максимално 1.60); бруто грађевинска површина 14036.94м² (планом прописано максимално 14304.00м²); спратност С+П+2+Пк+Т (планом прописано максимално П+2+Пк са могућношћу изградње подрумске (По) или сутеренске (С) етаже и корисног тавана (Т) ако геометрија крова дозвољава). Бруто површина подземне етаже односно сутерена је 5605.87м². Укупни остварени број паркинг мјеста на локацији је 171.

Главни приступ локацији је са Планом предвиђене локалне саобраћајнице на сјеверозападној страни, на коти 927.90мнв. Природни пад терена ка ријеци, са денивелацијом од цца 3.00м између приступне и најниже коте парцеле, пројектантски је искоришћен за смјештај паркирања у етажи сутерена, чиме је остварена оптимизација ископних радова. Пјешачки и колски приступи, укључујући и улаз у гаражу, груписани су у склопу главне приступне зоне, уз рационално коришћење истуреног дијела геометрије парцеле. Циљ саобраћајног концепта је максимално растерећење површине парцеле од аутомобила и давање предности пјешацима. Површинско кретање возила сведено је на краткотрајни прилаз („дроп-офф“ зону) и нужне сервисне и интервентне саобраћајнице, док је већина паркирања, заједно са пратећом техником и сервисима, смјештена у подземној етажи. Интерне комуникације конципиране су као интегрисане пјешачко-колске стазе прилагођене кретању ватрогасних возила, а целокупан приступ локацији усклађен је са новом саобраћајном мрежом у окружењу. Саобраћајни приступ локацији, као и саобраћајнице око комплекса приказане су у складу са ревидованим главним пројектом околних саобраћајница чија је реализација у току. Сходно смјерницама Плана, паркирање треба примарно рјешавати у оквиру сопствене урбанистичке парцеле у складу са нормативом: 1ПМ по стамбеној јединици или 1ПМ на 70м² пословног простора. Укупан број апартмана у објекту је 162 те је неопходни број паркинг мјеста 162. У подземној односно сутеренској гаражи обезбијеђено је укупно 145 паркинг мјеста од чега 8 за особе са инвалидитетом а у партеру 26 паркинг мјеста од чега 2 за особе са инвалидитетом. Гаражи се приступа правом рампом ширине 650цм а испред улаза је обезбијеђен адекватан зауставни простор. Паркинзи су постављени управно

са обије стране централно постављених коловоза ширине 600cm. Саобраћај је у гаражи ријешен кружно. Осим саобраћајних површина, у сутерену се налазе и вертикалне комуникације (језгра са степеништима и лифтовима), техничке просторије, оставе као екстензије појединих паркинг мјеста као и централно постављени простор за велнесс, спа и теретану повезан топлом везом са остатком комплекса. Приземље објекта постављено је на коти 928.00мнв, у складу са нивелацијом приступне саобраћајнице. Главни улаз с рецепцијом формиран је природно на зглобној вези између двије ламеле, који је уједно и средишњи дио објекта. Повлачењем приземља у односу на етаже изнад, као и препуштањем једне од двије ламеле, створен је наткривени простор, односно улазни трем. Уз рецепцију на приземљу су груписани јавни садржаји као што су зона за одлагање пртљага, тоалет за запослене и просторија с трокадером. У приземљу су, такође, пројектовани туристички апартмани доминантно мањих површина. Наставак тераса апартмана у приземљу су зелене баште које су оградом одвојене од тераса и представљају екстензију централног заједничког дворишта. Први и други спрат ријешени су као типски, углавном са апартманима за 2-3 особе и понеким апартманом за 3-4 особе. Поткровље и галерија, као и калканске позиције објекта препознате су као најексклузивније, с обзиром на своју оријентацију ка ријеци, па су тако испројектовани највећи апартмани већином за 4-6 особа. Два посто од укупног броја апартмана планирано је као лако прилагодљив апартман за лица смањене покретљивости и лица с инвалидитетом.

Сходно смјерницама Плана, нови објекти се постављају на или иза грађевинске линије која је графички задата на нивоу блока, односно у оквиру задата зоне градње. Положај грађевинске линије је обавезујући за новопланиране објекте. Минимална удаљеност од сусједне парцеле, за слободностојеће објекте, је 2.50м уколико није дефинисана графички. Комплекс је адекватно позициониран у оквиру графички и текстуално дефинисане зоне за градњу.

Спратност објекта је сходно смјерницама Плана ограничена на П+2+Пк при чему је могућа организација и сутеренске односно подрумске етаже. Уколико се у подрумским или сутеренским етажама организује паркирање или помоћне просторије (оставе, котларнице и сл.) исте не улазе у обрачун индекса изграђености парцеле. Кота пода приземља везана је за нивелацију приступне саобраћајнице, сутеренске етаже етаже треба прилагодити конфигурацији терена. Ако се у оквиру објекта формира сутеренска етажа тада кота пода приземља поставити максимално на 1.2м од коте приступне саобраћајнице. Висинска регулација је предодрежена постојећим стањем и стањем у контактним зонама и, код нових објеката, мора бити усклађена са општом сликом насеља, несметаним визурама и економичношћу градње. Формирање поткровне етаже је са назидком висине $x=1.60\text{м}$. Гдје постоје техничке могућности, поред планираних, оставља се могућност за коришћење подкровних простора за становање у непромијењеном спољном габариту објекта (уколико велики распони објекта услове висок тавански простор и сл.). Кота приступне саобраћајнице комплекса је 927.90мнв. За нивелету +0.00 узета је апсолутна кота 980.00мнв. Спратне висине приземља, спратова и поткровља су 3.30м. У таванском простору организоване су галерије у функцији станова у поткровљу. Укупна висина објекта је 17.60м. Спратна висина сутерена је, у гаражном дијелу 3.50м а у дијелу теретане, велнесс и спа варира од 3.50м до 5.00м.

Сходно смјерницама Плана, парцеле треба олеменити функционалним зеленилом. Објекти су на парцели планирани тако да допуњују постојеће туристичко-рекреативне садржаје. Унутрашњост парцеле планирана је за рјешавање мирујућег саобраћаја и зелених површина. Предвиђено је да читава територија буде прожета зеленилом и растињем. У дијеловима незасртог тла (дијелови парцеле изван контуре подземне гараже) планирани су засади аутохтоних планинских врста, средњег и високог зеленила, тако да се постигне уклапање у амбијенталну цјелину, уз успостављање хармоније с архитектонским ликовним изразом. Проценат зеленила на парцели, укључујући и предбаште апартмана у приземљу је 24%. Проценат зеленила у директном контакту са тлом зноси 20%. Партерно уређење предвиђа застор камених плоча који прати логику, савремене принципе и високи стандард

уређења јавних простора. Предвиђа се третирање одређених дијелова дрвеним и металним облогама и различитом опремом за обликовање простора – клупе, канделабри, уграђена свјетла у поду, информативни елементи, као и опрема зеленим и воденим површинама.

Сходно смјерницама Плана, у обликовању објеката користити елементе традиционалне архитектуре укомпоноване на савремен начин. Приликом избора материјала користити материјале који су коришћени у традиционалној архитектури које треба укомпоновати са савременим материјалима и обликовањем које ће се такође заснивати на традиционалној архитектури. Архитектонске волумене објеката неопходно је пројектовати у циљу формирања хомогене слике насеља и урбаног ткива, уз примјену квалитетних и трајних материјала за обраду фасада и кровних равни. За све објекте обавезна је израда косих кровова (двоводних, четвороводних или комбинованих код сложенијих структура), са нагибом прилагођеним изабраном кровном покривачу од цријепа, етернита, теголе, лима или другог одговарајућег материјала. Столарију и браварију (дрво, алуминијум или ПВЦ) извести у бијелој боји или нијанси усклађеној са укупном архитектуром и материјализацијом објекта. Фасадна обрада објекта конципирана је као савремена синтеза доминантног тамног ДЕМИТ система и акцентних облога од природног дрвета на терасама и лођама, гдје контраст топлих и тамних материјала наглашава ритам фасадних линија, док увођење вертикалних зрачних цезура визуелно рашчлањује комплекс на мање габаритске целине. Стаклене позиције и отвори изведени су у антрацит алуминијумској браварији са термопрекидом и двоструким нискоемисионим стаклом, док су површине тераса обложене гранитном керамиком, уз браварске оgrade са дрвеним руковатом и зидани паравет висине 30 цм према сусједима. Коси кровови асиметричних нагиба (23° ка сусједима и 44° ка унутрашњем дворишту) завршно су обложени тамним пластифицираним алуминијским лимом, са соларним панелима интегрисаним на јужној кровној равни и посебно профилисаним ободним ивицама које обједињују функцију сњегобрана и скривених хоризонталних олука. Појавност, обликовност и материјализација објекта усклађена је са смјерницама Плана и непосредним контекстом локације.

Сходно смјерницама Плана, евентуалну етапност грађења објеката треба предвидјети техничком документацијом. Сљедећи методологију фазне градње која ће детаљно бити разрађена кроз главни пројекат, реализација комплекса подијељена је на пет независних грађевинских целина: прва фаза обухвата комплетну сутеренску етажу; друга фаза ламелу 1 са припадајућим дијелом ламеле 3; трећа фаза преостали дио ламеле 3; четврта фаза сегмент ламеле 2 уз ламелу 1; пета фаза обухвата завршни дио ламеле 2.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу туристичко-апартманског блока на локацији удружених дјелова урбанистичких парцела УП275 и УП277, коју чине катастарске парцеле број 1089/2 и 1089/17, све КО Колашин, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Бреза“ (”сл. лист ЦГ – општински прописи”, бр. 27/11), Општина Колашин, пројектовано од стране “Businessart” ДОО, Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 01.10.2026.године у 09:55:04 +02’00’, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.40 (планом прописано максимално 0.40); заузетост парцеле 3537.90м² (планом прописано максимално 3576.00м²); индекс изграђености 1.57 (планом прописано максимално 1.60); бруто грађевинска површина 14036.94м² (планом прописано максимално 14304.00м²); спратност С+П+2+Пк+Т (планом прописано максимално П+2+Пк са могућношћу изградње подрумске (По) или сутеренске (С) етаже и корисног тавана (Т) ако геометрија крова дозвољава); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Уз Идејно рјешење достављена је Изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са Планом, законима и прописима и овјерен елаборат парцелације.

Сходно наведеном, констатује се да је пројектовани објект усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „Rixta River“ ДОО Котор, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране „Businessart“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 01.10.2026.године у 09:55:04 +02'00, за изградњу објекта мјешовите намјене на дијелу УП 275 и УП 277, које чине катастарске парцеле број 1089/2 и 1089/17 све КО Колашин, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Бреза” („Службени лист Црне Горе” – општински прописи број 27/11) Општина Колашин у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

