



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-10346/5
Podgorica, 09.03.2026. godine

"BOLD VENTURES" DOO

KOLAŠIN
Ul. Junaka Mojковаčke bitke br.28

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

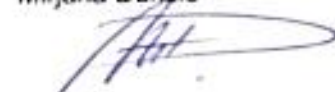
MINISTAR
Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić



Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-10346/5
Podgorica, 09.03.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „BOLD VENTURES“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SOHA ARCHITECTS“ Doo Podgorica, za izgradnju Eko hotela „Serenescape“, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 1169/31, 1170/1, 1172/1, 1172/20, 1174/2 i 1174/16 KO Lipovo, u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kolašin („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 22/25“), Opština Kolašin, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „BOLD VENTURES“ DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SOHA ARCHITECTS“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.03.2026.godine u 10:12:39 +01'00', za izgradnju Eko hotela „Serenescape“, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 1169/31, 1170/1, 1172/1, 1172/20, 1174/2 i 1174/16 KO Lipovo, u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kolašin („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 22/25“), Opština Kolašin, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekata 2.455,60 m² (planom propisano 4.000,00 m²); površina pod objektima 2.455,60 m², spratnost objekata P i Po+P (planom propisano P+2+Pk ili S+P+1+Pk i mogućnost projektovanja podrumске etaže) drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-10346/1 od 25.08.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „BOLD VENTURES“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SOHA ARCHITECTS“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.03.2026.godine u 10:12:39 +01'00', za izgradnju Eko hotela „Serenescape“, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 1169/31, 1170/1, 1172/1, 1172/20, 1174/2 i 1174/16 KO Lipovo, u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kolašin („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 22/25“), Opština Kolašin.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji

se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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), 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Planskim dokumentom Izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kolašin („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi br. 22/25“), Opština Kolašin, te dostavljenim urbanističko-tehničkim uslovima za predmetnu lokaciju koju čine kat.parcele br. 1172/1, 1170/1, 1169/31, 11274/16, 1172/20 i 1174/2 KO Lipovo propisana je namjena dijelom pašnjaci a dijelom šumske površine. Imajući u vidu da namjena lokacije dijelom čine šumske površine uz idejno rješenje dostavljen je akt br. 06-333/25-7450/7 i br.06-333/25-7453/6 Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, kojim je navedeno da je predmetna lokacija u cjelosti predviđena za građenje. Urbanističko-tehnički uslovi dopunjeni su i aktom br.06-333/25-7450/8 od 16.02.2026.godine.

Prema grafičkom prilogu *br.PI 02 Mreža naselja sa distribucijom stanovništva, društvenih i privrednih djelatnosti*, predmetna lokacija se nalazi u zoni za koju je propisano direktno izdavanje uslova iz plana.

Smjernicama iz planskog dokumenta za Eko hotel propisano je "je forma smještaja u ruralnom području koja je održivo integrisana u prirodno, izgrađeno i socijalno/društveno okruženje. Koncept ovog tipa hotela osmišljen je tako da posjetiocima omogućava smještaj u zdravom prirodnom okruženju tokom sva četiri godišnja doba i da kroz svoje aktivnosti podstakne edukaciju kako turista tako i lokalne zajednice o značaju zaštite životne sredine, održive tehnologije koja se primjenjuje prilikom izgradnje i funkcionisanja objekta kao i kulturne komponente okruženja pružajući doprinos održivom razvoju lokalne zajednice.

Jedna od osnovnih karakteristika hotela jeste da je to objekat niskog uticaja na prirodnu okolinu koji je projektovan, dizajniran i konstruisan da bude ekološki i društveno prihvatljiv i da je njegova izgradnja i funkcionisanje u potpunosti usklađena sa normativima ekološki i energetski efikasne gradnje i povezana sa minimiziranjem štetnih uticaja na životnu sredinu. Hotel posjetiocima pruža doživljaj zdravog načina života i promovisanje prirodnih vrijednosti i održivog razvoja.

Neki od uslova koje Eko hotel treba da ispunjava prema planu su: Maximalna BGP objekta je 2000m²; Maksimalna spratnost objekta je četiri nadzemne etaže (P+2+Pk ili S+P+1+Pk); Maximalno dozvoljena visina objekta je 18 m; Minimalna kategorizacija je 3*; Minimalna površina parcele je 5 000 m²; Udaljenost objekta od granica parcele je min 5 m; Forma objekta mora imati karakteristike lokalne arhitekture; Prateći sadržaji su restoran (100 % lokalno pripremljena zdrava hrana, flaširana voda kolaškingskog kraja itd.) prostorija za wellness/spa/cardio/fitness, prostora za sastanke/

edukativne radionice; Održiva izgradnja kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem, angažovanje lokalne radne snage i td. Broj parking mjesta je potrebno planirati prema normativu za hotele (na 1000m²) 10pm (5-20pm).

Broj podzemnih etaža zavisi od geomehaničkih karakteristika terena i prisustva stalne podzemne vode. Podzemne etaže ne ulaze u obračun BRGP. Udaljenost podruma od granica lokacije je 1m, dok je do granice lokacije moguće napraviti ulaznu rampu sa potpornim zidovima. Restoranske kuhinje u podrumima i suteranima ne ulaze u obračun BRGP, kao ni saune, spa sadržaji i sl.

Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalni oblicima, bojama i materijalima. Za uspostavljen kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine obavezne su sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja: puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina; transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu-krovova, dimnjaka, oluka, lođa, ograda i td.; izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena ili drveta u površini fasade od 50% njene površine.

Prema planskom dokumentu, minimalni procenat zelenih površina na lokaciji/parceli iznosi 40%. Adekvatnim pejzažnim uređenjem osigurati prirodnu filtraciju vode i cjelokupni prijatan doživljaj okruženja kroz primereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uređenim zelenim površinama

U skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkim uslovima projektovano je dopunjeno idejno rješenje.

Ukupna površina lokacije za gradnju Eko hotela iznosi 23 665 m² ne računajući pristupni put. Prostor je podijeljen na 2 građevinske parcele čije površine iznose 9 969m² i 13 696m², što je u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta kojim je propisana minimalna površina parcele od 5000m². Shodno PUP-u, predmetna lokacija ima saobraćajni priključak preko nekategorisanog puta na južnoj granici parcele. Širina ovog puta iznosi od 3-5m.

S obzirom da je teren u nekim djelovima lokacije nagiba blizu 300, interna saobraćajnica je projektovana u formi serpentinu čiji su nagibi ne veći od 12%, sa dugim potpuno ravnim etapama. Spratnost svih objekata je P izuzev objekta SPA&Wellness koji ima i podrumsku tehničku etažu. Shodno elaboratu o geomehaničkim istraživanjima određeni su stepeni povoljnosti zemljišta za gradnju, na šta je naslonjen i sam urbanistički koncept, pa su objekti raspoređeni u zonama koje nijesu prepoznate kao umireni sipar. Objekti su pozicionirani tako da ostvaruju najbolje moguće vizure u pravcu vrhova Sinjajevine, ali i da obezbijede privatnost svakom od 4 objekta ponaosob. U postojećem stanju na parceli su zateknuta stabla hrasta, bukve, johe i dr. te je projektant težio očuvanju što većeg broja stabala.

Objekat 01: Ovaj objekat koji predstavlja ulaznu zonu kompleksa je potpuno integrisan u postojeći teren sa samo jednom otvorenom fasadom. Ispred objekta se nalazi drop off zona, do su u samom objektu smješteni administracija sa nekoliko kancelarija i salom za sastanke. Drugi blok u okvir ovog objekta predstavlja tehničke prostorije i magacini neophodni za funkcionisanje kompleksa.

Objekat 02: U pitanju je centralni objekat u kom se nalaze lobi, restoran sa pripadajućom kuhinjom kao i 4 smještajne jedinice od kojih su 3 tipa hotelske sobe a 1 tipa studio apartmana. Ovaj objekat zauzima i najbolji dio lokacije u smislu vizura.

Zatim imao objekat 03. koji predstavlja SPA&Wellness objekat, smješten između dva brežuljka, te zauzima najintimniji dio kompleksa. Zaklonjen od pogleda ostalih gostiju ovaj objekat sadrži zatvoreni baze, finsku i bio saunu, hamam, teretanu, relax zone, garderobere i prostore za obavljanje tretmana. U podrumskoj etaži su smještene tehničke prostorije potrebne za funkcionisanje bazena.

I na kraju objekat 04. U pitanju je mali caffe, smješten u prostoru event zone, sa pripadajućom terasom. Parking prostor je obezbijeđen na dvije lokacije sa ukupno 24PM.

Fasadni zidovi su završno obrađeni vertikalno postavljenim drvenim talpama. Ravni krovovi na objektu su rađeni kao ekstezivnih zeleni, dok su kosi krovovi završno obrađeni kamenim krovnim pločama u antracit tonu. Projektantski prijedlog za ravne krovove je Urbanscape od proizvođača Knauf. Popločanje u uređenju terena je predviđeno u kamenim pločama dimenzija 20xslobodno, debljine 3cm, u pastelnom bež tonu. Za završnu obradu podova terase je predviđen drveni deking, koji će u kombinaciji sa čeličnom i CLT konstrukcijom propuštati atmosfersku vodu, bez potrebe za ugradnjom slivnika. Bravarija ima antracit ton, po RAL karti 7016. Ograde su staklene sa aluminijumskom bazom. Pergola koja je projektovana na dijelu terase je izrađena od elemenata od punog drveta. Na lokaciji je projektovano 85% slobodnih z eleneh površina.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za Izgradnju Eko hotela „Serenescape“, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 1169/31, 1170/1, 1172/1, 1172/20, 1174/2 i 1174/16 KO Lipovo, u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana Oštine Kolašin („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 22/25“), Opština Kolašin, projektovano od strane „SOHA ARCHITECTS“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.03.2026.godine u 10:12:39 +01'00' , izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekata 2.455,60 m² (planom propisano 4.000,00 m²); površina pod objektima 2.455,60 m² , spratnost objekata P i Po+P (planom propisano P+2+Pk ili S+P+1+Pk i mogućnost projektovanja podrumске etaže) drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz idejno rješenje dostavljena je Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostavarenih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Detaljna studija predjela sa Elaboratom pejzažne taksacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "BOLD VENTURES" DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SOHA ARCHITECTS“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.03.2026.godine u 10:12:39 +01'00', za izgradnju Eko hotela „Serenescape“, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 1169/31, 1170/1, 1172/1, 1172/20, 1174/2 i 1174/16 KO Lipovo, u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana Oštine Kolašin („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 22/25“), Opština Kolašin.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

