CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-2021/up-5
Kolašin, 9. 3. 2026. godine

D.O.O. „SVETIONIK“ BUDVA

KOLAŠIN
Ul.Mojkovačke bitke br.12

Veza: 02-03-333/25-2021/up od 30. 12. 2025 godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta dostavljam vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju eko hotela 3* na lokaciji koju čine katastarske parcele br: 642/4, 641/3, 647/1, 648/10, 648/7, 647/2, 646/1, 643/4, 643/6, 643/5 i 645/1 KO Lipovo, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore“ br.022/25) u Kolašinu.

S poštovanjem,

Crna Gora - Opština Kolašin
PREDSJEDNIK

Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:
- Naslovu;
- a/a

CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/25-2021/up-5
Kolašin, 9. 3. 2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 stav 2 tačka 1 i Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25 od 4. 3. 2025. godine), člana 5 Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji službe Predsjednika br. 02-8521/4 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 D.O.O. „SVETIONIK" Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju eko hotela 3* na lokaciji koju čine katastarske parcele br: 642/4, 641/3, 647/1, 648/10, 648/7, 647/2, 646/1, 643/4, 643/6, 643/5 i 645/1 KO Lipovo, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.022/25), donosi

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva D.O.O. „SVETIONIK" Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju eko hotela 3* na lokaciji koju čine katastarske parcele br: 642/4, 641/3, 647/1, 648/10, 648/7, 647/2, 646/1, 643/4, 643/6, 643/5 i 645/1 KO Lipovo, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Sl.list Crne Gore" br.022/25) ukupna bruto građevinska površina objekata 1771.08 m² (planom zadato 2000.00 m²), spratnost objekata P+1+Pk (planom zadato (S+P+1+Pk ili P+2+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnodno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim paramatrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e nj e

Aktom br. 02-03-333/25-2021/up od 30. 12. 2025 godine, podnosilac zahtjeva D.O.O. „SVETIONIK" Budva, obratio se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od „ARHi-PRO OMEGA" DOO. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29. 12. 2025. godine u 12:10:48 +01'00', za izgradnju eko hotela na lokaciji koju čine katastarske parcele br: 642/4, 641/3, 647/1, 648/10, 648/7, 647/2, 646/1, 643/4, 643/6, 643/5 i 645/1 KO Lipovo, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin. U odnosu na dostavljeno idejno rješenje i dokumentaciju, glavni gradski arhitekta je aktom broj 02-03-333/25-2021/up-2 od 19. 1. 2026. godine, obavijestio investitora o rezultatima ispitnog postupka i pozvao na dopunu podneska. Nakon zaprimanja obavještenja glavnog gradskog arhitekte o rezultatima ispitnog postupka i poziva za dopunu idejnog rješenja i dokumentacije, predstavnica projektne organizacije je putem elektronske pošte dostavila dopune zahtjeva i korigovano idejno rješenje u odnosu na primjedbe gradskog arhitekte a koje su zavedene na pisarnici ovog organa pod brojevima: 02-03-333/25-2021/up-3 i 02-03-333/25-2021/up-4.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3 000 m² 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 odnodno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim paramatrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Takođe, članom 22 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3 000 m² bruto građevinske površine osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Stavom 3 istog člana propisano je da poslove iz stava 2, glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekta, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno je 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 stav 1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke domunetacije 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 objekta, navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima, 3D vizuelizacija objekta, uslovi i priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, glavni gradski arhitekta je izvršio uvid u korigovano idejno rješenje i utvrdio sljedeće:

Urbanističko-tehničkim uslovima izdatih od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, date su smjernice za građenje Eko-hotela koji je osmišljen tako da posjetiocima omogućava smještaj u zdravom prirodnom okruženju tokom sva četiri godišnja doba. 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.

Eko hotel treba da ispunjava sljedeće uslove: minimalna površina parcele je 5 000 m², maksimalna BGP objekta je 2000 m²; maksimalna spratnost objekta je četiri nadzemne etaže (P+2+Pk ili S+P+1+Pk) dok je maksimalno dozvoljena visina objekta 18 m. Data je udaljenost objekta od granica parcele i iznosi minimum 5 m a ukoliko se u neposrednom okruženju ili u kontaktnim parcelama planiraju slični ili isti turistički sadržaji, potrebno je obezbijediti bafer zonu između dvije lokacije od minimum 10 m, a preporučuje se 30 m, dok je minimalna udaljenost od susjednog objekta je 30 m. Minimalna kategorizacija je 3*. Prateći sadržaji su restoran (100% lokalno pripremljena zdrava hrana, flaširana voda kolašinskog kraja i sl.), prostori za wellness/spa/cardio/fitness, prostor za sastanke i edukativne radionice. Održiva izgradnja kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem i angažovanje lokalne radne snage. Forma objekta mora imati karakteristike lokalne arhitekture a u dijelu poštovanja principa energetske efikasnosti (preporučuje se upotreba prozora sa drvenom konstrukcijom i troslojnim staklom, orijentacija objekata koja osigurava maksimalno osunčavanje, prirodni materijali za izolaciju i dr.) Preporučuje se korišćenje obnovljivih izvora energije – sunce, vjetar i geotermalnu energiju, odnosno, minimizirati potrošnju energije najmanje 30% kroz energetski efikasnu gradnju i korišćenje obnovljivih izvora energije. Minimalni procenat zelenih površina na lokaciji/parcelo iznosi 40% . Adekvatnim pejzažnim uređenjem osigurati prirodnu filtraciju vode i prijatan doživljaj okruženja kroz primjenu mobilijara od prirodnih materijala i korišćenje autohtonih biljnih vrsta. Minimalan broj parking mjesta prema važećem pravilniku o planiranju prostora i urbanističkoj regulaciji.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je lokacija za građenje formirana od katastarskih parcela br. 642/4, 641/3, 647/1, 648/10, 648/7, 647/2, 646/1, 643/4, 643/6, 643/5 i 645/1 KO Lipovo, ukupne površine 5000 m². Planirana je izgradnja eko hotela ukupne bruto građevinska površine 1771.08 m² (planom zadato 2000.00 m²), spratnost objekata P+1+Pk (planom zadato (S+P+1+Pk ili P+2+Pk) u okviru zadatih građevinskih linija.

U smislu oblikovanja objekat je projektovan na način da se uklopi u okolni ambijent kao jednostavna forma sa upotrebom kvalitetnih trajnih materijala kao i tradicionalnim arhitektonskim rješenjem. Objekat teži da ne optereti, ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtijeva. Fasade su i u oblikovanju i u materijalizaciji riješene tako da se vizuelno jasno uklapaju u okolni ambijent. U pogledu materijalizacije, a po ugledu na okruženje, na fasadi dominiraju kamen na prizemlju, drvena fasadna obloga na spratu i prostrani stakleni otvori.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin.

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva D.O.O. „SVETIONIK" Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju eko hotela 3* na lokaciji koju čine katastarske parcele br: 642/4, 641/3, 647/1, 648/10, 648/7, 647/2, 646/1, 643/4, 643/6, 643/5 i 645/1 KO Lipovo, u zahvatu ID Prostornog urbanističkog plana Opštine Kolašin, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 4. 3. 2026. godine, u 20:49:02 +01'00' 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 paramatrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 8 dana od dana njegovog prijema, a preko ovog organa.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.