



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-1861/4
Podgorica, 05.04.2021. godine

"SKI RESORT-KOLAŠIN 1450" AD

KOLAŠIN
Ul. Mojkovačka bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

Obradio/la:
Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I

MINISTAR
Prof. dr Ratko Mitrović



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-1861/4-2020
Podgorica, 05.04.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4. i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88. stav 2. istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „SKI RESORT KOLAŠIN 1450“ A.D. iz Kolašina za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje Hotela "B" sa 4*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=7.139,92 m², projektovanog na urbanističkoj parceli UP 3 K.O. Smrčje, koja se sastoji iz djelova katastarskih parcela br.1014/8, 1017/5, 1020/2, 1021/1, 1021/4, 1016/3, 1016/4, 1017/6, 1022/1, 1125/3, 1023/1, 1048/5, 1127/7, 953/4, 953/3, 904/12, 1127/9, 904/11 i 904/41 KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene "Bjelasica i Komovi", Detaljna razrada lokaliteta "Kolašin 1450" („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 04/11), Opština Kolašin, donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE SAGLASNOST „SKI RESORT KOLAŠIN 1450“ A.D. iz Kolašina na idejno arhitektonsko rješenje objekta hotela „B“, projektovanog od strane "STUDIO SYNTHESIS" D.O.O. iz Podgorice na urbanističkoj parceli UP 3, koja se sastoji iz djelova katastarskih parcela, br. 1014/8, 1017/5, 1020/2, 1021/1, 1021/4, 1016/3, 1016/4, 1017/6, 1022/1, 1125/3, 1023/1, 1048/5, 1127/7, 953/4, 953/3, 904/12, 1127/9, 904/11 i 904/41 K.O. Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene "Bjelasica i Komovi", Detaljna razrada lokaliteta "Kolašin 1450" („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 04/11), Opština Kolašin, sa urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=7.139,09m² (planirana: 7.140,00m²), indeks zauzetosti 0,30 - ostvareni (planirani: 0,30), indeks izgrađenosti 1,17 - ostvareni (planirani: 1,20), spratnost: Po+P+2+Pk, (planirana: P+2+Pk) ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektu na vlasničkoj parceli.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-1861/1 od 09.11.2020. godine, sa dopunom, br. 05-1861/2-2020 od 30.03.2021.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „SKI RESORT KOLAŠIN 1450“ A.D. iz Kolašina zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje objekta hotela „B“, projektovanog od strane "STUDIO SYNTHESIS" D.O.O. iz Podgorice na urbanističkoj parceli UP 3, koja se sastoji iz djelova katastarskih parcela, br. 1014/8, 1017/5, 1020/2, 1021/1, 1021/4, 1016/3, 1016/4, 1017/6, 1022/1, 1125/3, 1023/1, 1048/5, 1127/7, 953/4, 953/3, 904/12, 1127/9, 904/11 i 904/41, K.O. Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene "Bjelasica i Komovi", Detaljna razrada lokaliteta "Kolašin 1450" („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 04/11), Opština Kolašin.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0403-1244/1 izdati 23.07.2013. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; List nepokretnosti 184 - izvod broj: 115-919-915/2021 izdat 22.03.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Kolašin; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta hotela „B“ u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog privrednog društva, ovo Ministarstvo - Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrilo uz zahtjev raspoložive spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88. stav 2. Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Smjernicama iz planskog dokumenta, za urbanističku parcelu UP 3, koja se sastoji iz djelova katastarskih parcela, br. 1014/8, 1017/5, 1020/2, 1021/1, 1021/4, 1016/3, 1016/4, 1017/6, 1022/1, 1125/3, 1023/1, 1048/5, 1127/7, 953/4, 953/3, 904/12, 1127/9, 904/11 i 904/41 K.O. Smrčje, predviđa se izgradnja objekta namjene centar baznog naselja (hoteli i apartmani).

Planski dokument je za urbanističku parcelu UP br 3, K.O. Smrčje, predvidio sledeće urbanističke parametre: Indeks zauzetosti - 0.30, Indeks izgrađenosti - 1.20, Spratnost objekta - P+2+Pk.

Horizontalni gabarit objekata projektovati u skladu sa visokim zahtjevima ekskluzivnog turizma vodeći računa o tipu objekta, udaljenosti između objekata, orijentaciji i formiranju slobodnih površina kojima se obezbjeđuje intimnost prostora (patio). Objekte maksimalno orijentisati prema jugu, vodeći računa da u grupacijama nijesu u sijenci od susjednih objekata i da su zaštićeni od jakih vjetrova. Pravilnim dimenzionisanjem dubine objekta omogućiti zimskog suncu da prodre u unutrašnjost. Krovove projektovati kose, dvovodne ili viševodne sa nagibom krovnih ravni prilagođenih klimatskim uslovima. Preporuka je korišćenje snjegobrana. Ideju za oblik krova i krovni pokrivač potražiti u tradicionalnoj arhitekturi i prilagoditi savremenim materijalima i tehnologijama. Snježne padavine se moraju uzeti u obzir ne samo u smislu opterećenja, nego i u pogledu ostalih efekata nagomilavanja snijega. Kosinom krovova, snjegobranima, odstojanjem i orijentacijom objekata obezbijediti maksimalno smanjivanje nagomilavanja snijega i formiranja kritičnih tačaka (na pješačkim komunikacijama, ulazima i sl.) i obezbijediti koridore za nesmetano čišćenje. Mnogo dobrih primjera planinske arhitekture kombinuju različite završne obrade zidova, koje se mijenjaju od prizemlja do krova objekta. Postament

objekta mora stvoriti snažnu vezu sa terenom po principu tradicionalne planinske kuće u Crnoj Gori – „kamen na zemlji i drvo na kamenu“. Karakteristični elementi objekata (masivni postament, raspored punih površina i otvora na fasadi, nagibi krovova) i upotrijebljeni prirodni materijali u kombinaciji sa savremenim tehnologijama, kao i odabrane boje, moraju biti primijenjeni kao elementi koji određuju stil naselja, na svim objektima kompleksa. Preporučuje se korištenje kamena kao završne obrade za postamente i djelove fasade. Puno drvo trebalo bi biti zastupljeno u izradi krovnih konstrukcija za nadstrešnice i kolonade, okvire prozora i vrata itd. Drveni elementi takođe mogu biti korišćeni u kombinaciji sa kamenim i bojenim površinama na fasadi. Pažljivo odrediti odnos bojenih fasadnih površina u odnosu na obložene kamene i drvene površine. Obrada enterijera mora biti u skladu sa tipom objekta uz upotrebu prirodnih materijala. Osvjetljenje ne bi trebalo da bude nametljivo. Potrebno je osvijetliti samo određene bitne djelove fasade u cilju naglašavanja volumena i slike naselja. Gdje je moguće, izvori svjetlosti bi trebali biti zaštićeni i usmjereni. Dizajn svjetiljki mora biti u skladu sa arhitektonskim karakterom koji se želi postići.

Uvidom u List nepokretnosti 184 - izvod broj: 115-919-915/2021 od 22.03.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Kolašin, utvrđeno je da za predmetne katastarske parcele 1014/8, 1017/5, 1020/2, 1021/1, 1021/4, 1016/3, 1016/4, 1017/6, 1022/1, 1125/3, 1023/1, 1048/5, 1127/7, 953/4, 953/3, 904/12, 1127/9, 904/11 i 904/41 K.O. Smrčje, privredno društvo „SKI RESORT KOLAŠIN 1450“ A.D. iz Kolašina ima pravo svojine u obimu prava 1/1, čime je utvrđena legitimacija investitora u u smislu člana 91 stav 1 i 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju (grafičke priloge i tabelarni prikaz urbanističkih parametara idejnog rješenja), utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje objekta hotela „B“, projektovano od strane „STUDIO SYNTHESIS“ d.o.o. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1.17 (planom dozvoljeno 1.20), indeksom zauzetosti 0.30 (planom dozvoljeno 0.30) i spratnosti objekta Po+P+2+Pk (planom dozvoljeno P+2+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Prostornog plana posebne namjene "Bjelasica i Komovi", Detaljna razrada lokaliteta "Kolašin 1450" („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 04/11), Opština Kolašin.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari ovo Ministarstvo - Direktorat Glavnog državnog arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „SKI RESORT KOLAŠIN 1450“ A.D. iz Kolašina na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta hotela „B“ projektovanog od strane „STUDIO SYNTHESIS“ d.o.o. iz Podgorice na urbanističkoj parceli UP 3, koja se sastoji iz djelova katastarskih parcela, br. 1014/8, 1017/5, 1020/2, 1021/1, 1021/4, 1016/3, 1016/4, 1017/6, 1022/1, 1125/3, 1023/1, 1048/5, 1127/7, 953/4, 953/3, 904/12, 1127/9, 904/11 i 904/41 K.O. Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene "Bjelasica i Komovi", Detaljna razrada lokaliteta "Kolašin 1450" („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 04/11), Opština Kolašin, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i prilaza objektu).

Saglasno izloženom riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obradio/la:
Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I



MINISTAR

Prof. dr. Ratko Mitrović

