



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: 09-332/23-5706/4  
Datum: 07.09.2023.godine

## “SKI RESORT KOLAŠIN 1600 ” DOO

**KOLAŠIN**  
UI Mojškovačka bb

Aktom broj: 09-332/23-5706/1 od 18.07.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „SKI RESORT KOLAŠIN 1600” d.o.o. Kolašin, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane Arhitektonskog studija „AIM“, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta u 12:11:11 + 02'00' i 14:06:14 + 02'00', dana 17.07.2023. godine, za izgradnju hotela "N" i "O" na UP1, koju čine kat. parcele br. 904/15, 904/27, 1057/3, 1057/18, 1060/20 i 1060/31 i Apartmanski objekat "P", depadans hotela "N" i "O" na UP2, koju čine kat. parcele br. 904/28, 904/16, 1057/20, 1057/6, 1060/21 i 1060/32, KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600”, („Službeni list CG“-opštinski propisi br.04/11), Opština Kolašin.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorni plan posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600” („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 04/11), Opština Kolašin, na urbanističkim parcelama UP 1, koju čine kat. parcele br. 904/15, 904/27, 1057/3, 1057/18, 1060/20 i 1060/31, i UP 2, koju čine kat.parcele br. 904/28, 904/16, 1057/20, 1057/6, 1060/21 i 1060/32, KO Smrčje, planirana je namjena objekta - **Apartmenti**. Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju - urbanističku parcelu UP1 su: max BRGP=9.713,00m<sup>2</sup>, površina gabarita 2.775,00m<sup>2</sup>, max spratnost objekta P+2+Pk, indeks zauzetosti 0.3, indeks izgrađenosti, 1.0, broj smeštajnih jedinica 78, broj ležajeva 312; za UP 2 su: BRGP=3.185,00m<sup>2</sup>, površina gabarita 910,00m<sup>2</sup>, max spratnost objekta P+2+Pk, indeks zauzetosti 0.3, indeks izgrađenosti, 1.0, broj smeštajnih jedinica 26, broj ležajeva 104.

Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da je na UP1 projektovan hotel "N" i "O", čija namjena nije u skladu sa predviđenom namjenom prema planskom dokumentu iz razloga što je projektovan Hotel a ne Apartmenti.

Nadalje, smjernicama iz planskog dokumenta kao i *Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 36/18)* definisano je da se turistički apartmani sastoje od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila, **čime se zaključuje da nije moguće projektovati sobe kao smještajne jedinice već isključivo apartmane.** Istim Pravilnikom, Prilog 3, propisano je da je minimalna površina turističkog apartmana, kategorizacije 5\*, 40m<sup>2</sup> za smještaj 2-3 osobe sa kupatilom, 50m<sup>2</sup> za smještaj 3-4 osobe sa kupatilom i 60m<sup>2</sup> apartmana sa 2 sovaće sobe za smještaj 4-6 osoba sa kupatilom. Planskim dokumentom je definisano da je prosječna veličina smještajne jedinice 80m<sup>2</sup> a broj ležajeva po jedinici 4. Imajući ovo u vidu zaključuje se da **min. površina turističkog apartmana bez balkona iznosi 40m<sup>2</sup>** te je neophodno **uskладiti idejno rješenje prema gore navedenim smjernicama jer su istim projektovane smještajne jedinice manje kvadrature od planom i pravilnikom definisane.**

*Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 36/18), članom 53* definisano je da broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta **ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu.** Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da je u potkrovlju objekata projektovan veći broj smještajnih jedinica od 10% od ukupnog broja te je isto neophodno korigovati.

Uvidom u grafičke priloge predmetnog idejnog rješenja uvrđeno je da se podrumskim etažama pristupa sa postojećeg parkinga na kat. parceli broj 904/25 koja je u vlasništvu Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, za koju nije zaključen Ugovora o zakupu te je **neophodno predvidjeti ulaz na predmetnu parcelu preko planom definisane saobraćajnice. Takođe, objekat na UP1 potrebno je udaljiti od ivice parcele min 2.00m. Ovo iz razloga što je planirani objekat visoke turističke kategorije i kao takav mora biti odvojen od javne površine parternim uređenjem, zaštitnim zelenim pojasom. Izlaz iz objekta nije moguće predvidjeti direktno na kolsku saobraćajnicu radi ugrožavanja bezbjednosti i sigurnosti pješaka.**

Uvidom u Planski dokument, tabelarni dio plana planiranih kapaciteta lokacije baznog naselja definisani su urbanistički parametri za predmetne parcele: za UP 1, za ne smještajne sadržaje ukupna bruto površina 1.388,00m<sup>2</sup>; za smještajni dio ukupna bruto površina 8.325,00m<sup>2</sup>, dok je za UP 2 predviđeno: za ne smještajne sadržaje bruto površina 455,00m<sup>2</sup>; za smještajni dio bruto površina 2.730,00m<sup>2</sup>. **Potrebno je uskladiti idejno rješenje sa gore navedenim.**

U članu 98 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10)*, navodi se: **"Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine"**. Uvidom u grafičke priloge – presjeke utvrđeno je da etaža potkrovlja ne ispunjava gore navedene uslove te je istu potrebno korigovati. **Takođe, krov nije projektovan u skladu sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju propisane ovim planskim dokumentom jer ne podržava principe tradicionalne arhitekture ovog podneblja.** Postavljanje badža u punoj dužini prednje i zadnje fasade, koje su projektovane u punoj visini etaže, potrebno je projektovati kao krov koji je u zadatim parametrima spratnosti. Uz izmijenjeno idejno rješenje krova priložiti referencu na kojoj se autor poziva na principe tradicionalne arhitekture.

Predmetnim planskim dokumentom propisan je normativ za parkiranje za vile sa apartmanima **1PM za 1 apartman**. Takođe, *Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 36/18)* propisano je da je za apartmane kategorije 5\* potrebno obezbijediti **1PM po turističkom apartmanu**. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da **nije obezbijeden dovoljan broj PM u odnosu na ovaj normativ te je isto potrebno uskladiti**.

Uvidom u grafički dio Osnova podruma -1 utvrđeno je da je predviđen isti kolski ulaz u garažu za goste i ekonomski ulaz te je isto potrebno odvojiti. Predvidjeti i poseban ulaz za zaposlene.

Pod gabaritom objekta moraju se računati i terase koje su natkrivene. Na grafičkim priložima jasno naznačiti šta je ušlo u obračun pod površinom gabarita.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**