



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: 09-332/22-399/3
Podgorica, 23.02.2022. godine

„SKI RESORT KOLAŠIN 1600“ AD

KOLAŠIN
Mojkovačka bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Dostavljeno:

- a/a
-naslovu



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: 09-332/22-399/3
Podgorica, 23.02.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „SKI RESORT KOLAŠIN 1600“ AD Kolašin, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta „R“, na urbanističkoj parceli br.4 koju čine kat.parcele broj 1057/7, 1060/17, 1060/27 i 1069/4 KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene „Bjelasica i Komovi“- Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“(„Službeni list Crne Gore- br.04/11“) Opština Kolašin, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „SKI RESORT KOLAŠIN 1600“ AD Kolašin, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta „R“, na urbanističkoj parceli br.4 koju čine kat.parcele broj 1057/7, 1060/17, 1060/27 i 1069/4 KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene „Bjelasica i Komovi“ - Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“(„Službeni list Crne Gore- br.04/11“) Opština Kolašin, bruto razvijene građevinske površine BRGP=7.741,36 m² (planom predviđeno 6.143,00 m² nadzemno – ostvareno 6.133,89 m²), indeksom zauzetosti 0,30 (planom predviđeno 0,40), indeksom izgrađenosti 1,60 (planom predviđeno 1,60), spratnost objekta Po+P+3+Pk (planom predviđeno P+3+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektu.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-399/1 od 26.01.2022. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta- Glavnom državnom arhitekti obratilo se „SKI RESORT KOLAŠIN 1600“ AD Kolašin, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta „R“, na urbanističkoj parceli br.4 koju čine kat.parcele broj 1057/7, 1060/17, 1060/27 i 1069/4 KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene „Bjelasica i Komovi“- Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“(„Službeni list Crne Gore- br.04/11“) Opština Kolašin, , bruto razvijene građevinske površine BRGP=7.741,36 m² (planom predviđeno 6.143,00 m² nadzemno – ostvareno 6.133,89 m²), indeksom zauzetosti 0,30 (planom predviđeno 0,40), indeksom izgrađenosti 1,60 (planom predviđeno 1,60), spratnost objekta Po+P+3+Pk (planom predviđeno P+3+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektu.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 0403-1141/1 izdate 29.08.2013.godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; List nepokretnosti br.

68 KO Smrčje – prepis br. 115-919-29/2022 od 12.01.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin za kat. parcele broj 1060/17, 1060/27 i 1069/4 KO Smrčje; List nepokretnosti br. 231 KO Smrčje – prepis br. 115-919-28/2022 od 12.01.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin za kat. parcelu broj 1057/7 KO Smrčje; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Ugovor o dugoročnom zakupu UZZ br.307/2018 od 21.09.2018.godine; Aneks Ugovora o dugoročnom zakupu UZZ br.90/2019 od 19.04.2019.godine i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlaštenja 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 Prostorni plan posebne namjene „Bjelasica i Komovi“ - Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“ („Službeni list Crne Gore“ br. 04/11), Opština Kolašin, za urbanističku parcelu UP4 koju čine katastarske parcele 1057/7, 1060/17, 1060/27 i 1069/4 K.O. Smrčje, predviđa se izgradnja objekta namjene turizam.

Planski dokument je za urbanističku parcelu UP4 predvidio sledeće urbanističke parametre: Bruto razvijena građevinska površina BRGP=6.142,00 m², indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti – 1,60, spratnost objekta P+3+Pk.

Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira detaljna razrada potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

Relacija tradicionalnog i ambijentalnog, sa jedne i savremenog, modernog, sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne detaljne razrade. U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u:

- jednostavnosti proporcije i forme;
- prilagođenosti forme objekata topografiji terena;
- prilagođenosti klimatskim uslovima;
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalaženje konkretnog i realnog prostornog odgovora, što je posebno značajno na prostorima koje tretira ova detaljna razrada.

Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet planinskom ambijentu. Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Podzemne garaže i tehnološki prostori (podstanice grijanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice, mašinske prostorije za lift i sl.) u podrumu se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BRGP objekta. Opšte smjernice za materijalizaciju propisuju da je potrebno afirmisati upotrebu prirodnih materijala i posebnu pažnju posvetiti uređenju terena i njegovom ozelenjavanju.

Smjericama za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da horizontalni gabarit objekata treba 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 korišćenje 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 osvjetliti 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 68 KO Smrčje – prepis br. 115-919-29/2022 od 12.01.2022. godine, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1060/17, 1060/27 i 1069/4 KO Smrčje u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti 231 KO Smrčje – prepis br. 115-919-28/2022 od 12.01.2022. godine, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1057/7 KO Smrčje u svojini

Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Uvidom u Ugovor o dugoročnom zakupu zaveden pod brojem UZZ br.307/2018 od 21.09.2018.godine, ovjeren kod notara Marković Veselinke, utvrđeno je da je isti zaključen između Vlade Crne Gore i Konzorcijum Kolašin 1600 (koje čine privredno društvo Gener 2 Shpk i privredno društvo „SKI RESORT KOLAŠIN 1600“ AD Kolašin) na period od 90 godina.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje apartmanskog objekta „R“, projektovano od strane „ARHITEKTONSKI STUDIO AIM“ d.o.o. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto razvijena građevinska površina BRGP=7.741,36 m² (planom predviđeno 6.143,00 m² nadzemno – ostvareno 6.133,89 m²), indeks zauzetosti 0,30 (planom predviđeno 0,40), indeks izgrađenosti 1,60 (planom predviđeno 1,60), spratnost objekta Po+P+3+Pk (planom predviđeno P+3+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Prostorni plan posebne namjene „Bjelasica i Komovi“ - Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“ („Službeni list Crne Gore“ br. 04/11), Opština Kolašin.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „SKI RESORT KOLAŠIN 1600“ AD Kolašin, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ARHITEKTONSKI STUDIO AIM“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju apartmanskog objekta „R“, na urbanističkoj parceli br.4 koju čine kat.parcele broj 1057/7, 1060/17, 1060/27 i 1069/4 KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene „Bjelasica i Komovi“- Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“(„Službeni list Crne Gore- br.04/11“) Opština Kolašin, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

