



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: 05-332/25-4286/2
Podgorica, 19.05.2025. godine

„SKI RESORT KOLAŠIN 1450“ AD

KOLAŠIN

Ul. Mojkovačka bb

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

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: 05-332/25-4286/2
Podgorica, 19.05.2025. 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 „SKI RESORT KOLAŠIN 1450“ AD Kolašin, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro ideja“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.05.2025.godine u 12:29:30 +02' 00', za izgradnju apartmansko turističkih objekata na lokaciji koju čini dio UP 5, koju čine kat. parcele br.997/4, 1009/14, 1009/15, 1010/1, 1011/3, 1012/2, 1013/2, 1014/1, 1014/5, 1017/4 i 1018/2 sve KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.04/11) Opština Kolašin, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „SKI RESORT KOLAŠIN 1450“ AD Kolašin, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro ideja“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.05.2025.godine u 12:29:30 +02' 00', za izgradnju apartmansko turističkih objekata na lokaciji koju čini dio UP 5, koju čine kat. parcele br.997/4, 1009/14, 1009/15, 1010/1, 1011/3, 1012/2, 1013/2, 1014/1, 1014/5, 1017/4 i 1018/2 sve KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.04/11) Opština Kolašin, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekata 10 947,85m² (planom zadato 10 965,51m²), indeksa izgrađenosti 0,7 (planom zadato 0,7), površine pod objektom 3 776,55m² (planom zadato 3 827,25m²); indeksa zauzetosti 0,2 (planom zadato 0,2); spratnosti 3Po+P+1+Pk - P+1+Pk (planom zadato 2.5-3 nadzemne etaže (P+1+M, P+1+Pk)) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-4286/1 od 26.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „SKI RESORT KOLAŠIN 1450“ AD Kolašin, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro ideja“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.03.2025. godine u

13:50:11 + 01'00', za izgradnju apartmansko turističkih objekata na lokaciji koju čini dio UP 5, koju čine kat. parcele br.997/4, 1009/14, 1009/15, 1010/1, 1011/3, 1012/2, 1013/2, 1014/1, 1014/5, 1017/4 i 1018/2 sve KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta "Kolašin 1450" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.04/11) 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 ovlaštenja 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđeno je da na dijelu urbanističke parcele može da se gradi, ako nedostajući dio urbanističke parcele na utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0403-1244/1 izdati dana 23.07.2013. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; Elaborat parcelacije br.917/639-2/23 ovjeren dana 27.11.2023.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene

geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Shodno Planskom dokumentu, odnosno grafičkom prilogu br.2a – *Namjena površina i distribucija sadržaja*, predmetna urbanistička parcela UP5 nalazi se u okviru površina za turističko naselje – T2. Shodno tabelarnom prikazu urbanističkih pokazatelja iz tekstualnog dijela Planskog dokumenta, planirani objekti na UP5 su prema namjeni apartmani i višestambene smještajne jedinice. Ova lokacija je smještena sjevero-istočno od centra baznog naselja, obezbjeđujući dodatni broj ležaja u blizini ski terena i naselja. Broj smještajnih jedinica i ležajeva nije obavezujući već će se odrediti prilikom projektovanja, u skladu sa potrebama investitora kao i u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 63/11 i 47/12).

Uvidom u dopunjeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Biro ideja“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.05.2025.godine u 12:29:30 +02' 00', za izgradnju apartmanskih turističkih objekata, na katastarskim parcelama br. 997/4, 1009/14, 1009/15, 1010/1, 1011/3, 1012/2, 1013/2, 1014/1, 1017/4, 1018/2 KO Smrčje, koje čini dio UP 5, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene „Bjelasica i Komovi“, Detaljne razrada lokaliteta „Kolašin 1450“ („Službeni list Crne Gore“, broj 04/11), Opština Kolašin, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja apartmanskih turističkih objekata 4*, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekata 10 947,85m² (planom zadato 10 965,51m²), indeksa izgrađenosti 0,7 (planom zadato 0,7), površine pod objektom 3 776,55m² (planom zadato 3 827,25m²); indeksa zauzetosti 0,2 (planom zadato 0,2); spratnosti 3Po+P+1+Pk - P+1+Pk (planom zadato 2.5-3 nadzemne etaže (P+1+M, P+1+Pk)).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja objekta, koji se sastoji od 4 građevinske cjeline i to: objekat G i objekat H sa pripadajućom garažom predstavljeni kao faze 1 i 2; objekat I i objekat J sa pripadajućom garažom predstavljeni kao faze 3 i 4, objekat K sa pripadajućom garažom i objekat L sa pripadajućom garažom predstavljeni kao faze 5 i 6, objekat M sa pripadajućom garažom i objekat N predstavljeni kao faza 7 i 8. Svi objekti su međusobno povezani i čine jedinstven kompleks. Objekte na urbanističkoj parceli UP 5 kao fizičku strukturu čine 3 objekta apartmana (objekti G,H,I,J,K,L) dilatirana na način da prate teren. Pozicionirani su u donjoj zoni parcele, a sa porastom visine približavaju se gornjoj zoni parcele. Četvrti objekat je izdvojeni objekat M (višeporodična jedinica), koji je pozicioniran u donjoj zoni parcele, uz planiranu saobraćajnicu koja obslužuje cijelo naselje. Takođe u okviru ove cjeline je i objekat N. Prostorna organizacija na UP5 koncipirana je da svaki od objekata ima nezavisni kolski i pješački pristup.

Objekti su svojim gabaritima smješteni u okviru građevinskih linija, koje su definisane koordinatama prelomnih tačaka datih u grafičkoj dokumentaciji Planskog dokumenta. Objekti na urbanističkoj parceli pozicionirani su cca 3 metra sa svake strane, i od saobraćajnica i od bočnih susjeda. Na taj način je oko objekata planiran prostor sa zelenim površinama i pješačkim stazama i stepeništem, koji upotpunjuje cjelokupan ambijent i stvara mikroprostor koji korisnicima pruža udobnost.

Svi objekti su projektovani sa predviđenom spratnošću: prizemlje, sprat i potkrovlje. Razlika je u broju nivoa podruma, kojih kod nekih objekata nema, ili ima jedan, dva odnosno tri nivoa. Broj garažnih mjesta i teren su uticali na broj etaža podruma.

Objekat G je spratnosti P+1+Pk. Na svakoj etaži se nalaze apartmani. Garažiranje se ostvaruje preko garaže u okviru objekta H. U ovom objektu se nalazi 15 apartmana.

Objekat H je spratnosti Po+P+1+Pk. Na svakoj etaži se nalaze apartmani. Garažiranje se ostvaruje preko pripadajuće garaže objekta H. U ovom objektu se nalazi 24 apartmana.

Objekat I je spratnosti P+1+Pk. Na svakoj etaži se nalaze apartmani. Garažiranje se ostvaruje preko garaže u okviru objekta J. U ovom objektu se nalazi 15 apartmana.

Objekat J je spratnosti 2Po+P+1+Pk. Na svakoj etaži se nalaze apartmani. Garažiranje se ostvaruje preko pripadajuće garaže objekta J. Jedna etaža podruma služi za garažiranje, dok se u drugoj etaži podruma nalazi SPA centar. U ovom objektu se nalazi 22 apartmana.

Objekat K je spratnosti 2Po+P+1+Pk. Na svakoj etaži iznad zemlje se nalaze apartmani. Garažiranje se ostvaruje preko garaže u okviru objekta K, na dvije podrumске etaže. U ovom objektu se nalazi 15 apartmana.

Objekat L je spratnosti 3Po+P+1+Pk. Na svakoj etaži se nalaze apartmani. Garažiranje se ostvaruje preko pripadajuće garaže objekta L. Dvije etaže podruma služe za garažiranje, dok se na trećoj etaži podruma nalazi fitness centar. U ovom objektu se nalazi 22 apartmana.

Objekat M je spratnosti Po+P+1+Pk. Na svakoj etaži iznad zemlje se nalaze sobe. Garažiranje se ostvaruje preko garaže u okviru objekta M, na jednoj podrumskoj etaži. U ovom objektu se nalazi 5 soba.

Objekat N je spratnosti P. Na prizemnoj etaži se nalaze apartmani. Garažiranje se ostvaruje preko garaže u okviru objekta L, na jednoj podrumskoj etaži. Funkcionalna veza je ostvarena preko garaže, kao topla veza. U ovom objektu se nalazi 5 apartmana.

Planskim dokumentom je definisano da je parkiranje potrebno riješiti u okviru sopstvene parcele kao površinsko, u samom objektu na nekoj od etaža ili u podzemnoj garaži, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta. Normativ za rješavanje saobraćaja u mirovanju je dat prema planiranim namjenama i za hotele i turistička naselja (u kompleksima) iznosi 1PM na 6 ležajeva (3 sobe). 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.

Projektom je mirujući saobraćaj riješen u okviru garaža, koje su predviđene u objektima H, J, K, L i M. Obezbijeđeno je ukupno 132 parking mjesta, čime je ispunjen normativ definisan Planskim dokumentom. U skladu sa namjenom, podrumске etaže nijesu uzete u obračun BRGP objekata.

Shodno smjernicama iz Planskog dokumenta je definisano da pripadajuća zelena odnosno slobodna površina po jednom ležaju iznosi 80m² u objektima sa 4*. Aktom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 07-1244/12 od 9.10.2023. godine, koji čini

sastavni dio tehničke dokumentacije predmetnog idejnog rješenja, je konstatovano da Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 6/10) nije definisano sa koliko tačno zelene površine objekti moraju da raspolazu već je propisano da objekti sa 5* i 4* treba da "imaju odgovarajuće uređene zelene površine i parkove koji se koriste za rekreaciju, sport i razonodu". Prilikom određivanja kategorije ugostiteljskim objektima, pored ocjene ispunjenosti obaveznih standarda propisanih za određenu kategoriju, uzimaju se u obzir i dodatni sadržaji, njihov kvalitet i kvalitet usluge koji se pruža gostima, što daje konačnu ocjenu o dodjeli zaslužne kategorije.

Idejnim rješenjem je ostvareno ukupno 10 610m² zelenih površina, od čega je 7 830m² površine pod slobodnim zelenilom, dok 2 780m² čini zelenilo na ravnim zelenim krovovima, gdje je predviđena dubina supstrata 50cm. Na taj način krovne površine je moguće koristiti u funkciji platoa i zajedničkih prostora.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Horizontalni gabarti objekta 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. Krovove projektovati kao kose, dvovodne ili viševodne sa nagibom krovnih ravni prilagođenih klimatskim uslovima. Preporučuje se korišćenje kamena kao završne obrade za postamente i djelove fasade. Puno drvo bi trebalo biti zastupljeno u izradi krovnih konstrukcija za nadstrešnice i kolonade, okvire prozora i vrata itd. Drveni elementi takođe mogu biti korišćeni u kombinaciji sa kamenom i bojenim površinama na fasadi.

Dispozicija objekata na parceli proizašla je iz uslova loacije i odnosa prema istoj. Sa kaskadnom podjelom spratnih visina, prateći nivelaciju terena, došlo se do jedne razbijene fizičke strukture, koja je uslovlila veliki broj mikro lokacija koje se koriste za druženje i kao zeleni punktovi. U ovako formiranu matricu ubačene su vertikalne komunikacije u vidu stepeništa, te se stvorila dobra funkcionalna veza između apartmanskih objekata, s obzirom na veliku visinsku razliku zapadnog i istočnog dijela lokacije. Ovakav pristup formiranja gabarita, uslovio je dobru prilagođenost objekta uslovima lokacije.

Razigranost struktura i njihovo smicanje po visini i dubini, otvorilo je prostor za projektovanje prizemlja u sklopu pojedinačnih objekata i to sa ravnim zelenim krovom. Na taj način su se formirale zelene žardinjere i krovne terase kao integralni/neotuđivi dio arhitekture. Ovakva struktura se u potpunosti integriše u zeleni mikro ambijent okolnog prostora. Bitno je napomenuti da je zeleni krov postavljen kao imperativ u očuvanju ambijenta.

Arhitektura je jednostavnih, svedenih linija u duhu tradicionalne kuće sjevernog podneblja. Svedeni, savremen izgled i jednostavnost forme postignuta je uz pomoć primijenjenih materijala, postavljenih u kontekstu funkcije i estetike apartmansko

turističkog objekta sa 4*. Objekat je projektovan tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja.

Fasada je osmišljena u duhu tradicionalne kuće sjevernog podneblja, što znači postavljanje kamena u prizemlju i drveta na gornjim etažama. Kamen je nikšićki grubo tesani, postavljen sa većom dimenzijom ploča. Gornje etaže su kombinacija drveta duž dvije bočne strane, dok su frontovi takođe kameni. Dio zidova obložen drvetom je u toplom tonu RAL 8024, dok su dijelovi frontalne fasade u tonu kamena.

Krov objekta je kosa AB ploča sa pripadajućim slojevima termo i hidro zaštite, krajnje obloge aluminijumskim rebrastim limom u tonu RAL 7016 MAT Anthracite grey. Nagib krova je karakterističan za podneblje i prema predviđenom nagibu iz plana i iznosi 38 stepeni.

Bravarija je aluminijumska u tonu RAL 9011 MAT. Ograde su predviđene od čelika i to u dva tona: jedan je RAL 9011 MAT, a drugi topliji ton kao asocijacija na drvo u tonu po RAL-u 8024.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „SKI RESORT KOLAŠIN 1450“ AD Kolašin, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro ideja“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 12.05.2025.godine u 12:29:30 +02' 00', za izgradnju apartmansko turističkih objekata na lokaciji koju čini dio UP 5, koju čine kat. parcele br.997/4, 1009/14, 1009/15, 1010/1, 1011/3, 1012/2, 1013/2, 1014/1, 1014/5, 1017/4 i 1018/2 sve KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.04/11) Opština Kolašin, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (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).

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

