



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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Br. 09-332/23-3615/5; 09-332/23-3617/6, br.09-332/23 – 3618/6; br. 09-332/23-4171/3
Podgorica, 19.07.2023. godine

„AD SKI RESORT KOLAŠIN 1450”

KOLAŠIN
Mojkovačka bb

Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.

Aktima br: 09-332/23-3615/1 od 28.04.2023. godine, br: 09-332/23-3617/1 od 28.04.2023. godine br: 09-332/23-3618/1 od 28.04.2023. godine, i br: 09-332/23-4171/1 od 18.05.2023. godine, "AD SKI RESORT KOLAŠIN 1450" Kolašin, obratilo se je ovom ministarstvu, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, zahtjevima za davanje saglasnosti na idejna rješenja arhitektonskih projekata za izgradnju objekata: idejno rješenje izrađeno od strane "Arhitektonski studio AIM,, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.04.2023. u 11:52:32, +02'00' za Jednoporodičnu smještajnu jedinicu – Chalet 26 i 28 na urbanističkoj parceli br. UP 14 koju čini kat. parcela 999/9, K.O. Smrčje; idejno rješenje izrađeno od strane "Arhitektonski studio AIM", ovjereno elektronskim potpisom dana 28.04.2023. u 11:54:20, +02'00' za Jednoporodičnu smještajnu jedinicu – Chalet 29, na urbanističkoj parceli br. UP 15 koju čine k.p. 1002/7, kat. parcele 1001/6, 999/5 i 1000/2 KO Smrčje; idejno rješenje izrađeno od strane "Arhitektonski studio AIM", ovjereno elektronskim potpisom dana 28.04.2023. u 11:49:59, +02'00', za Jednoporodične smještajne jedinice – Chalet 14, 15 i 27, na urbanističkoj parceli br. UP 9, koju čine kat. parcele 1002/6, 1003/4 i 1004/3 sve K.O. Smrčje i idejno rješenje izrađeno od strane "MONCORE " D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.05.2023., u 12:01:45, +02'00' za Hotel „C" 4*, na dijelu urbanističke parcele UP3, na katastarskim parcelama br. 1014/8, 1017/5, 1020/2, 1021/1, 1016/3, 1022/1, 1023/1, 1048/5, 1127/12, 953/4, 953/3, 1127/14 sve K.O. Smrčje, u zahvatu PPPN Bjelasica i Komovi - Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450", Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih aparmetara (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Naime, shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlaštenja iz člana 87.st.4.tač.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj: 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), razmotrio vaše zahtjeve i spise predmeta i uvidom u pomenuta idejna rješenja arhitektonskih projekata za izgradnju predmetnih objekata, utvrdio da su ista nepotpuna i nijesu izrađena u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, planskim dokumentom, izdatim urbanističko – tehničkim uslovima, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Sl.list Crne gore”, broj 044/18 i 043/19), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (“Sl. List CG”, broj 24/10, 33/14, 091/20), pravilima struke, iz sledećih razloga:

Naime, planskim dokumentom - PPPN Bjelasica i Komovi - Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“, propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata.

Pravila za uređenje prostora i građenje objekata turističke namjene - Turistički kompleks "Kolašin 1450" predstavlja organizovanu cjelinu i sadrži objekte Hotela, apartmana, višeporodičnih i jednoporodičnih smještajnih jedinica, sportsko rekreativne sadržaje, ski staze idr..

Opšti uslovi:

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.

Oblikovanje i materijalizacija:

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 (pacio). Objekte maksimalno orijentisati prema jugu, vodeći računa da u grupacijama nijesu u sjenci od susjednih objekata i da su zaštićeni od jakih vjetrova. Pravilnim dimenzionisanjem dubine objekta omogućiti zimskom suncu da prodre u unutrašnjost. Krovove projektovati kose, dvovodne ili viševodne sa nagibom krovnih ravni prilagođenih klimatskim uslovima. Ideju za oblik krova i krovni pokrivač potražiti u tradiciionalnoj arhitekturi i prilagoditi savremenim materijalima i tehnologijama.

Urbanističko – tehnički uslovi br. 0403-1244/1 od 23.07.2013. godine koji su izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Sektor za upravljanje prostorom, propisani su za cijeli turistički kompleks objekata kao jedinstvena cjelina.

Shodno urbanističko – tehničkim uslovima – faze realizacije, preporuka je izrada jedinstvenog idejnog rješenja za kompleks u cjelini. Planom se predviđa fazna realizacija u okviru predmetne lokacije. Plan obavezuje, u okviru prve faze, početak realizacije izgradnjom Hotela, dok se ostale faze mogu prilagoditi potrebanma investitora. Faze je moguće početi i istovremeno u skladu sa potrebanma investitora, fizibilnošću projekta i održivosti investicije. Plan obavezuje i izgradnju primarne infrastrukture u skladu sa fazama realizacije projekta. Infrastrukturna opremljenost lokacija mora pratiti izgradnju turističkih kapaciteta po fazama.

Shodno smjernicama planskog dokumenta i propisanim urbanističko – tehničkim uslovima potrebno je uraditi zajedničko – jedinstveno idejno rješenje za cijeli turistički kompleks.

Takođe, u okviru kompleksa objekata potrebno je idejnim rješenjem prikazati planirane, projektovane i ostvarene (izvedene) kapacitete objekata u smislu ostvarene: BRGP (indeksa izgrađenosti), zauzeosti (indeksa zauzetosti), spratnosti objekata, građevinske linije, broja smeštajnih jedinica, broja ležajeva, broja parking mjesta, procenite zelenih, popločanih i dr. površina...

Pored ostalog, a vezano za pojedinačna idejna rješenja objekata potrebno je ista ispraviti i dopuniti u sledećem smislu.

U okviru Idejnog rješenje za izgradnju Hotela „C“ 4*, na dijelu urbanističke parcele UP3, potrebno je Projektni zadatak uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora.

-U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli;

Projektovanim idejnim rješenjem za izgradnju Hotela „C“ 4*, na dijelu urbanističke parcele UP3, prekoračena je spratnost, odnosno visina objekta za cca pola etaže, odnosno 1,50 m, jer je projektovana spratnost P+3S, dok je planskim dokumentom planirana spratnost objekta P+2S+Pk. Istu spratnost objekata je potrebno uskladiti sa planskim dokumentom.

-Projektovanim idejnim rješenjima za izgradnju predmetnih objekata, nijesu prikazani kompletno planirani/projektovani/izvedeni objekti na ostalom dijelu turističkog kompleksa.

-Takođe, oblikovanje, materijalizacija i dizajn prikazanih objekata nije usklađen sa objektima za koje su ranije izdate saglasnosti od strane ovog Direktorata na idejna rješenja za izgradnju objekata na urbanističkim parcelama: UP 3 (objekat B), UP 12 i UP 13, u okviru istog kompleksa.

-Svi grafički prilozi pored orijentacije i legende površina treba da sadrže i razmjernik. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine);

-Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranih objekata od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu

odnosno cijeli kompleks objekata (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

-Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u;

-Prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom;

-Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne lokacije kompleksa objekata sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

-Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

-Radi sagledavanja osunčanja objekata i lokacije tokom godine, potrebno je izraditi studiju sjenke za objekte cijelog turističkog kompleksa i njen uticaj na okolne objekte i okruženje, i stu dostaviti uz idejno rješenje.

Na osnovu svega utvrđenog, Glavni državni arhitekta konstatuje da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju predmetnog objekta.

Kako se radi o istom činjeničnom osnovu, dakle o kompleksu objekata turističke namjene - Turistički kompleks "Kolašin 1450" koje predstavlja organizovanu cjelinu i sadrži objekte Hotela, apartmana, višeporodičnih i jednoporodičnih smještajnih jedinica, sportsko rekreativne sadržaje, ski staze idr., dakle isto predstavlja jedinstvenu cjelinu, to su se predmetni zahtjevi objedinjuju u jedan upravni postupak, shodno načelima ekonomičnosti i efikasnosti postupka – član 10. Zakona o upravnom postupku.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku i čl.87.st. 4. tač.1.al.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 15 (petnaest) 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.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik
Siniša Minić, dipl.inž.arh.

**GLAVNI DRŽAVNI
ARHITEKTA
VLADAN STEVOVIĆ M. Arch.**

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevovic,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.07.19 10:34:24 +02'00'