



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-1973/4-2020
Podgorica, 06.10.2021.godine

UPRAVA JAVNIH RADOVA

PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

V.D.GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

Obradili:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik



Dostavljeno:
- Naslovu;
- a/a.

VLADA CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-1973/4-2020
Podgorica, 06.10.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač.1-6 i st. 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“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu UPRAVE JAVNIH RADOVA, iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju parkinga u više nivoa, projektovano od strane „BEMAX“ D.O.O. Podgorica, I faza izgradnje objekta parkinga, na urbanističkoj parceli UP 1, koju čine djelovi katastarskih parcela 952/1, 952/4, 953/1, 904/2, 904/13, 904/39, 904/44, 904/45, 904/48, 904/51, 1127/10, 1048/4 sve K.O. Smrčje u zahvatu Prostornog plana posebne namjene „Bjelasica i Komovi“ – Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 04/11), Opština Kolašin, donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE UPRAVI JAVNIH RADOVA, iz Podgorice, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju parkinga u više nivoa, projektovanog od strane „BEMAX“ D.O.O. Podgorica, koji je izrađen u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, koji se nalaze na urbanističkoj parceli UP 1, odnosno na katastarskim parcelama, br. 952/1, 952/4, 953/1, 904/2, 904/13, 904/39, 904/44, 904/45, 904/48, 904/51 i 1127/10 i 1048/4 sve K.O.Smrčje, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima. Predmetna saglasnost iz stava 1 dispozitiva ovog rješenja se isključivo odnosi na I fazu izgradnje objekta parkinga, na opisanoj lokaciji i sadrži sledeće urbanističke parametre: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=23.563,20 m² (planom zadato 72.500,00 m²), indeks zauzetosti 0,33 (planom zadato 0,75), indeks izgrađenosti 1,21 (planom zadato 3,74), spratnost odnosno visina objekata 5 etaža (planom zadato 5 etaža) i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 05-1945/1 od 04.12. 2020.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratili se je Uprava javnih radova za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju parkinga u više nivoa, projektovano od strane „BEMAX“ d.o.o. Podgorica koji se nalazi na urbanističkoj parceli UP 1, odnosno na katastarskim parcelama, br. 952/1, 952/4, 953/1, 904/2, 904/13, 904/39, 904/44, 904/45, 904/48, 904/51 i 1127/10 i 1048/4 sve K.O.Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene „Bjelasica i Komovi“ – Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 04/11), Opština Kolašin.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru planinskog centra „ Kolašin 1450 „ na urbanističkim parcelama od UP1 do UP18, obuhvaćenih Prostornim planom posebne namjene Bjelasica i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „ Kolašin 1450 „ Opština Kolašin, izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizam, br. 0403-1244/1 od 23.07.2013.godine; Idejno rješenje za izgradnju predmetnog

objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Ugovor o javnoj nabavci, zaključen između Uprave javnih radova, br. 01-334/20-2372 od 08.04.2020.godine i D.O.O. „ Bemax „, Podgorica, br. 6252/20 od 06.04.2020.godine koji se odnosi na otvoreni postupak javne nabavke za izradu Glavnog projekta objekta garaže sa uređenjem terena za potrebe skijališta u Kolašinu i izvođenje radova na izgradnji I faze objekta garaže sa uređenjem terena, br. 05-264/19 od 31.12.2019.godine; Izjavu datu od strane „ Geo&Arh Projekt „, D.O.O.Podgorica iz septembra 2021.godine u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u projektovano stanje i preklapanjem geodetske podloge sa projektovanim objektom, utvrđeno da se projektovani objekat nalazi na urbanističkoj parceli UP 1, odnosno na katastarskim parcelama, br. 952/1, 952/4, 953/1, 904/2, 904/13, 904/39, 904/44, 904/45, 904/48, 904/51 i 1127/10 i 1048/4 sve K.O.Smrčje, te da je pristup objektu predmetnoj urbanističkoj parceli utvrđen preko planiranih pristupnih saobraćajnica koje se nalaze na katastarskim parcelama, br. 904/42 i 904/37 sve K.O.Smrčje a sve u vlasništvu „ MN GROUP „, D.O.O.iz Tivta i Izjavu projektanta u odnosu na član 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara: Koeficijent zauzetosti i izgrađenosti, površina zauzetosti urbanističke parcele, bruto građevinska površina objekta.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih 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.

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 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Uvidom u smjernice iz planskog dokumenta na urbanističkoj parceli UP 1, koju čine djelovi katastarskih parcela, br. 952/1, 952/4, 953/1, 904/2, 904/13, 904/39, 904/44, 904/45, 904/48, 904/51 i 1127/10 i 1048/4 sve K.O.Smrčje u zahvatu Prostornog plana posebne namjene „Bjelasica i Komovi“ – Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 04/11), Opština Kolašin, planirana je izgradnja parkinga u više nivoa.

Bazno naselje planinskog centra sastoji se od zone parkinga na ulazu u bazno naselje, zone sa objektima Centralnog naselja sa Hotelima, Apartmanima recepcijom i javnim sadržajima, zone zasebnih grupacija sa objektima jednoporodičnih i višeporodičnih smještajnih jedinica i površina za polazište ski liftova.

Unutar baznog naselja planirana je mreža pješačkih komunikacija koja povezuje sve sadržaje naselja i omogućava prirodno kretanje korisnicima, prateći konfiguraciju terena. Zona ski staza je interpolirana u zonu baznog naselja na način da obezbjeđuje idealnu dostupnost skijašima. U sklopu uređenja terena planirani su trgovi, zelene površine kao i sportski tereni.

U cilju racionalnijeg korišćenja prostora Urbanistička parcela UP1, površine 1.9 ha, planirana je za izgradnju parkinga u više nivoa.

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. Koncept planiranih planinskih zona bazira se na činjenici da se pored turista koji su smještajem vezani za bazna područja, očekuje i veliki broj dnevnih posjetilaca. Iz tog razloga, u bazno područje planinskog centra „Kolašin 1450“ se planira posebna urbanistička parcela za parking dnevnih skijaša (1PM / 2.8 skijaša), bruto razvijene površine cca 5.50ha, kapaciteta 20 Pm za autobuse i 1644 PM za putničke automobile. Usled nedostatka prostora i velikog broja očekivanih dnevnih skijaša na parceli je predviđena izgradnja garaže sa pet etaža. Parking za turiste koji dolaze sopstvenim prevoznim sredstvom u cilju višednevnog boravka, treba obezbijediti na sopstvenoj parceli objekta u koji su smješteni.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da 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 zimskom suncu da prodre u unutrašnjost.

Preporučuje se korišćenje kamena kao završne obrade za postamente i djelove fasade. Drveni elementi takodje mogu biti korišćeni u kombinaciji sa kamenom 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.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno arhitektonsko rješenje izgradnje parkinga u više nivoa – I Faza, projektovano od strane „BEMAX“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: : bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=23.563,20 m² (planom zadato 72.500,00 m²), indeks zauzetosti 0,33 (planom zadato 0,75), indeks izgrađenosti 1,21 (planom zadato 3,74), spratnost odnosno visina objekata; 5 etaža (planom zadato 5 etaža) i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uvidom u raspoložive spise predmeta, utvrđeno je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara u odnosu na član 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara: Koeficijent zauzetosti i izgrađenosti, površina zauzetosti urbanističke parcele, bruto građevinska površina objekata. Utvrđeno je u navedenoj izjavi da su kolski i pješački prilaz obezbijeđeni u skladu sa saobraćajno-tehničkim uslovima, br. 03-1768/2 izdatih od strane Direkcije za saobraćaj i shodno saobraćajno-tehničkim uslovima, br. 05-239/up, izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Kolašin i koji omogućavaju nesporan prilaz objektu i njegovo normalno funkcionisanje,

Data je i Izjava licenciranog geodetskog privrednog društva „ Geo&Arh Projekt „ D.O.O.Podgorica iz septembra 2021.godine u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u projektovano stanje i preklapanjem geodetske podloge sa projektovanim objektom, utvrđeno da se projektovani objekat nalazi na urbanističkoj parceli UP 1, odnosno na katastarskim parcelama, br. 952/1, 952/4, 953/1, 904/2, 904/13, 904/39, 904/44, 904/45, 904/48, 904/51 i 1127/10 i 1048/4 sve K.O.Smrčje, te da je pristup objektu predmetnoj urbanističkoj parceli utvrđen preko planiranih pristupnih saobraćajnica koje se nalaze na katastarskim parcelama, br. 904/42 i 904/37 sve K.O.Smrčje a sve u vlasništvu „ MN GROUP „ D.O.O.iz Tivta.

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, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za urbanističku parcelu UP 1 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene „Bjelasica i Komovi“ – Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 04/11), Opština Kolašin.

Uvidom u List nepokretnosti 186-prepis, List nepokretnosti 199 – izvod, za kat. parcele br. 904/2, 904/13, 904/44, 904/45, 904/48 i 904/51, sve K.O.Smrčje utvrđeno je pravo svojine „ MN GROUP „ D.O.O.Tivat. U Podacima o teretima i ograničenjima utvrđena je zabilježba tereta pokretanja postupka eksproprijacije na nepokretnostima za potrebe izgradnje žičare i pratećih staza i objekata garaže, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u smislu člana 87.stav 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 91. st. 1. i 3. Zakona u kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije

za građenje odnosno postavljanje objekta propisanu ovim zakonom, a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Što se tiče kat. parcela, br. 952/1, 952/4, 953/1, 904/39, 1127710 i 1948/4 sve K.O.Smrčje, koje su prema katastarskoj evidenciji u svojini Crne Gore od kojih kat. parcela 952/4 K.O.Smrčje u svojini Crnogorskog Elektroprenosnog sistema A.D.Podgorica, i imenovani su dužni regulisat imovinsko-pravne odnose do prijave građenja a u skladu sa citiranim članom 91.st.1.i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a polazeći od izjave odgovornog inženjera – projektanta, sadržane u citiranoj dostavljenoj izjavi, date od strane „ Bemax „ D.O.O.Podgorica, u kojoj je utvrđeno da je isto idejno rješenje za izgradnju I Faze objekta, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=23.563,20 m² (planom zadato 72.500,00 m²), indeks zauzetosti 0,33 (planom zadato 0,75), indeks izgrađenosti 1,21 (planom zadato 3,74), spratnost odnosno visina objekata 5 etaža (planom zadato 5 etaža) i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji, ovo ministarstvo nalazi, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, da su se stekli uslovi za primjenu člana 87. st. 4. tačka 1. Zakona, radi čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

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.

Obrađivači:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Mirko Žižic, dipl.inž.arh.

