



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
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: 09-332/23-8249/2
Datum: 30.11.2023.godine

“SKI RESORT KOLAŠIN 1450 ” DOO

KOLAŠIN
Ul Mojkovačka bb

Predmet: Poziv za dopunu predmetne dokumentacije
S pozivom na član 60 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-8249/1 od 23.10.2023.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom državnom arhitekti, obratio se „SKI RESORT KOLAŠIN 1450” d.o.o. Kolašin, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane Arhitektonskog studija AIM, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 23.10.2023. godine u 11:12:51 + 02'00', za izgradnju jednoporodičnih smještajnih jedinica Chalet 14,15 i 27, na UP9, koju čine katastarske parcele br. 1002/6, 1003/4 i 1004/3, KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450”, („Službeni list CG”- opštinski propisi br.04/11), Opština Kolašin.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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

Članom 4 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Kolašin (Sl. List CG – opštinski propisi br. 015/15 od 08.05.2015, 024/17

od 07.06.2017, 005/21 od 02.03.2021) propisano je da planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2 i 3 se ne primjenjuju, **izuzetno za objekte** otvoreni/zatvoreni bazen, **nadstrešnice**, kotlarnice itd. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da nadstrešnice Chaleta 14, 15 i 27 prelaze zadatu građevinsku liniju, svojom volumetrijom dominantno pariraju objektu, nijesu ušle u obračun zauzetosti i izgrađenosti objekta, u skladu sa gore navedenim, te je potrebno iste ukloniti.

Nadalje, smjernicama planskog dokumenata Prostorni plan posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“ (Sl. list CG br. 04/11) propisano je da 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. Članom 101 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),** definisano je da je podrum **podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m.** Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Takođe, istim Pravilnikom, članom 111 definisano je da ukoliko **podrumske etaže objekta**, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da **podrumske etaže Chaleta 27 ne ispunjavaju gore navedene uslove podruma definisane ovim pravilnikom budući da su nadvisile kotu terena u punoj spratnoj visini i kao takve moraju ući u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti, što dovodi do zaključka da su isti prekoračeni. Neprimjereno je remodelovanje postojećeg terena, volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Potrebno je uskladiti podrumske etaže prema navedenom pravilniku.** Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

U članu 110 *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: "**Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.**" Imajući ovo u vidu zaključuje se da je **zadati indeks zauzetosti za predmetnu urbanističku parcelu prekoračen** budući da se u zauzetost računa i gabarit podrumske etaže koji je nadvisio kotu terena i kao takav mora ući u obračun indeksa zauzetosti, u skladu sa gore navedenim.

Smjernicama planskog dokumenta, uslovima 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 (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. U skladu sa navedenim potrebno je u okviru grafičkih priloga, **dostaviti analizu sjenki** u odnosu na objekte u okruženju, za periode dana u godini (ravnodnevnica, kratkodnevnica, dugodnevnica) kroz svaki sat od izlaska do zalaska sunca.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u **zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje**, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u **šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa **pripadajućim dijelom uređenja terena**, ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, 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.

MINISTAR

Janko Odović



[Handwritten signature]