



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-10729/3
Podgorica, 26.03.2024. godine

"SKI RESORT KOLAŠIN 1450" AD

KOLAŠIN

Ul. Mojkovačka bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

OBRADILA:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-a/a

-naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-10729/3
Datum: 26.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17 i 4/23), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Ski resort Kolašin 1450“ A.D. Kolašin, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju Jednoporodičnih smještajnih jedinica – Chalet 16 i 17, na dijelu UP10, na katastarskim parcelama br. 1002/5, 1003/3, 1003/13 i 1003/14, 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, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Ski resort Kolašin 1450“ A.D. Kolašin, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 22.12.2023. godine u 17:12:14 + 01'00', za izgradnju Jednoporodičnih smještajnih jedinica – Chalet 16 i 17, na dijelu UP10, na katastarskim parcelama br. 1002/5, 1003/3, 1003/13 i 1003/14, 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 u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: površina gabarita objekata 197,02m² (planom zadato ukupno 210,00m² - 105,00m² po objektu); BRGP objekata 538,45m² (planom zadato ukupno 540,00m² - 270,00m² po objektu); spratnosti objekata: Po+P+1+Pk (Planom zadato: P+1+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-10729/1 od 25.12.2023.godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratio se „Ski resort Kolašin 1450“ A.D. Kolašin, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju Jednoporodičnih smještajnih jedinica – Chalet 16 i 17, na dijelu UP10, na katastarskim parcelama br. 1002/5, 1003/3, 1003/13 i 1003/14, 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 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1, ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznu usklađenost idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0403-1244/1 izdate 23.07.2013. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Sektor za upravljanje prostorom; List nepokretnosti br.184-izvod izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin dana 14.12.2023.godine za kat.parcele br. 1002/5, 1003/3, 1003/13 i 1003/14, KO Smrčje, Elaborat parcelacije izrađen od strane "DING" d.o.o. iz februara 2020. god. ovjeren od Uprave za nekretnine, PJ Kolašin broj 954/291-2/20 dana 02.06.2020.god; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije u kojoj je navedena tačna lokacija planiranog objekta i obezbijedeni kolski prilaz objektu preko kat.parcele br.1002/1 i 1003/20 koje su u vlasništvu

investitora Ski resort Kolašin 1450° A.D. Kolašin i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-10729/1 od 25.12.2023. godine, izrađenim od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektroškim potpisom projektanta dana 22.12.2023. godine u 17:12:14 + 01'00', za izgradnju Jednoporodičnih smještajnih jedinica – Chalet 16 i 17, na dijelu urbanističke parcele UP10, na katastarskim parcelama br. 1002/5, 1003/3, 1003/13 i 1003/14, 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 ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, a 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. Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet planinskom ambijentu. 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.

Smjericama za arhitektonsko 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 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. Preporuka je korišćenje snjegobrana. Ideju za oblik krova i krovni pokrivač potražiti u tradiciionalnoj arhitekturi i prilagoditi savremenim materijalima i tehnologijama. Sniježne 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 upotrebljeni 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 korištenje 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 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.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj parceli je planirana izgradnja dvije jednorodnične smještajne jedinice – chalet 16 i 17, kategorije 4*. Površina lokacije za građenje iznosi 941,00m². Objektima je obezbijeđen kolski prilaz sa kat.parcela br.1002/1 I 1003/20, KO Smrčje, koje su u vlasništvu investitora ("Ski resort Kolašin 1450" AD Kolašin). UP10 je u sjevernom dijelu presječena trasom ski lifta, kao i njegovim zaštitnim pojasom (KP 1003/12). Na UP10 se takođe nalazi i stub ski lifta (KP1003/9). Ova dva elementa ukupnu površinu UP10 od 1,046.60 m² umanjuju za 105.60 m².

Objekti jednorodničnih smještajnih jedinica - chaleti predstavljaju kuće za smještaj jedne porodice, namijenjene za odmor, sa 6 ležajeva, kategorije 4*. Objekti su estetski i funkcionalno tretirani kao zasebne jedinice sa različitim tretmanom fasada i unutrašnje organizacije.

Objekti na parceli su tradicionalni u formi i odabiru materijalizacije fasada, sa nastojanjem savremene interpretacije u arhitektonskom oblikovanju. Prema smjernicama iz projektnog zadatka, objekat je zamišljen kao tradicionalni u svojoj silueti, evocirajući planinski duh kroz morfologiju krovova, puniju formu detalja balkonskih ograda i primjenom kombinacije materijala kamen i drvo. Dizajn-jezikom se komuniciraju vrlo čiste i jednostavne konture i cjeline objekta, balansirajući između 3 tona odabranih fasadnih materijala (kamen, drvo, krovni pokrivač). Stilski i oblikovno, arhitektura objekta je proizašla iz kombinacije tradicionalne, dinarske kuće crnogorske sjeverne regije i odnosa prema savremenom fondu materijala i tehnologije gradnje.

Objekti su pravilne forme u osnovu sa komunikacionim jezgrima pozicioniranim na sjevero-istočnoj fasadi. Tradicionalno posmatrajući, krov je krstaste forme, dominantno dvovodni, sa formiranim bočnim badžama koje daju veću korisnu visinu u potkrovlju. Korišten je veći nagib krova, kako zbog opterećenja uslijed velikih sezonskih padavina, tako i iz estetskih razloga – zbog postizanja bolje proporcije objekta. Kako bi se dodatno naglasio planinski ambijent i postigao efekat topline iz unutrašnjosti objekta, fasadni otvori su naglašeni i uokvireni drvenim ramovima. Fasade oba objekta su dominantno kamene sa drvenim insertima. Fasade su oplemenjene jednostavnim vertikalnim i horizontalnim drvenim frizovima koji evociraju tradicionalne fasadne čipke chaleta. Dominantni fasadni materijali su: nikšički kamen sivog tona, rustičnije obrade, korišten na ostalim objektima na parceli; drvo u vidu termowood talpi rustičnije obrade na potkonstrukciji za fasadne zidove; puno tretirano drvo za sekundarne okvire otvora i masivne balkonske ograde; lim, krovni pokrivač tipa Gerard Shake koji evocira na drvenu šindru u antracit boji. Fasadna bravarija je aluminijumska u drvenom finišu, sa troslajnim staklom. Limene opšivke na fasadi su u antracit sivoj boji (RAL 7016 ili slično).

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje objekata Jednorodničnih smještajnih jedinica – Chalet 16 i 17, izrađenim od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana

22.12.2023. godine u 17:12:14 + 01'00', na dijelu urbanističke parcele UP10, na katastarskim parcelama br. 1002/5, 1003/3, 1003/13 i 1003/14, 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 u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: površina gabarita objekata 197,02m² (planom zadato ukupno 210,00m² - 105,00m² po objektu); BRGP objekata 538,45m² (planom zadato ukupno 540,00m² - 270,00m² po objektu); spratnosti objekata: Po+P+1+Pk (Planom zadato: P+1+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

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

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.

Uvidom u List nepokretnosti br.184-izvod, broj:115-919-7530/2023 od 14.12.2023.godine izdat od strane Uprave za katastar za državnu imovinu, PJ Kolašin, utvrđeno je da su kat parcele br. 1002/5, 1003/3, 1003/13 i 1003/14, KO Smrčje, u svojini "Ski resort Kolašin 1450" A.D. Kolašin u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Ski resort Kolašin 1450" A.D. Kolašin na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 22.12.2023. godine u 17:12:14 + 01'00', za izgradnju Jednoporodičnih smještajnih jedinica – Chalet 16 i 17, na dijelu urbanističke parcele UP10, na kat. parcelama br. 1002/5, 1003/3, 1003/13 i 1003/14, 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 u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

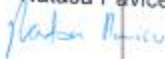
Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

OBRADILA:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh.

