



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: 05-332/24-5395/2
Podgorica, 11.07.2024. godine

„GLAMHILL“ DOO

PODGORICA

Ul. Marka Radovića br.16

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

Rješenje obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

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



Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



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

Broj: 05-332/24- 5395/2
Podgorica, 11.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 4. tač.1.a.1 i 2., čl. 88 stav 2. a u vezi člana 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 4/23), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "GLAMHILL" D.O.O. PODGORICA, za izmjenu saglasnosti, izdata rješenjem ovog ministarstva, br. 09-9434/2, veza:09-8450/5 od 28.12.2022. godine kojim je imenovanom privrednom društvu, izdata saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Eko sela sa hotelskim i ugostiteljskim sadržajem, projektovanog od strane "ANGELINI" D.O.O. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP1 koju čine kat.parc. br. 12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30, 31, 33, 34, 35/2, 39, 41, 42, 43 sve K.O. Blatina i na urbanističkoj parceli UP2, koju čine kat. parc. br. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59/1, 59/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 sve K.O. Blatina u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Kolašin, Opština Kolašin ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 12/14), donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se saglasnost izdata rješenjem ovog ministarstva, br. 09-9434/2, veza: 09-8450/5 od 28.12.2022. godine i "GLAMHILL" D.O.O. PODGORICA, izdaje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Eko sela sa hotelskim i ugostiteljskim sadržajem – fazna izgradnja, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekata UP1 -29.081,16 (podzemno 2.444,69 + nadzemno 26.636,47)+UP2 - 26.182,40 (podzemno 2.996,3+ nadzemno 23.186,1) = 55.263,56 m² (podzemno 5.444,99 + nadzemno 49.882,57), projektovanog od strane "ANGELINI" D.O.O. Podgorica, potpisano elektronskim potpisom dana 25.03.2024. u 09:41:14, +01'00", na urbanističkoj parceli UP1 koju čine kat.parcele br.12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30, 31, 33, 34, 35/2, 39, 41, 42, 43 sve K.O. Blatina i na urbanističkoj parceli UP2 koju čine kat. parc. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59/1, 59/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 i 68 sve K.O. Blatina u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Kolašin, Opština Kolašin ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 12/14), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: za UP1 - indeks zauzetosti 0,17 (Planom predviđeno: 0,20–0,25), indeks izgrađenosti: 0,25 (Planom predviđeno: 0,25), spratnosti objekata: Po+P, Su+P, P+Pk i P+1 (Planom predviđena spratnost objekta: Su+P+1, Po+P+1+Pk); za UP2 – indeks zauzetosti 0,07 (Planom predviđeno: 0,20–0,25), indeks izgrađenosti 0,25 (Planom predviđeno: 0,25), spratnosti objekata: Po+P, Su+P, P+Pk, P+1 i Po/Su+Pk (Planom predviđena spratnost objekta: Po+P+1+Pk), ostvarenim

odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 05-332/24-5395/1 od 09.04.2024. godine, "GLAMHILL" D.O.O. PODGORICA, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izmjenu saglasnosti, izdata rješenjem ovog ministarstva, br. 09-9434/2, veza:09-8450/5 od 28.12.2022. godine, kojim je imenovanom privrednom društvu, izdata saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Eko sela sa hotelskim i ugostiteljskim sadržajem, projektovanog od strane "ANGELINI" D.O.O. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP1 koju čine kat.parc. br. 12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30, 31, 33, 34, 35/2, 39, 41, 42, 43 sve K.O. Blatina i na urbanističkoj parceli UP2, koju čine kat. parc. br. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59/1, 59/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 sve K.O. Blatina u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Kolašin, Opština Kolašin ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 12/14).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "ANGELINI" D.O.O. Podgorica, za izgradnju Eko sela sa hotelskim i ugostiteljskim sadržajem – fazna izgradnja, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekata UP1 -29.081,16 (podzemno 2.444,69 + nadzemno 26.636,47)+UP2 - 26.182,40 (podzemno 2.996,3+ nadzemno 23.186,1) = 55.263,56 m² (podzemno 5.444,99 + nadzemno 49.882,57), projektovanog od strane "ANGELINI" D.O.O. Podgorica, potpisano elektronskim potpisom dana 25.03.2024. u 09:41:14, +01'00', na urbanističkoj parceli UP1 koju čine kat.parcele br.12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30, 31, 33, 34, 35/2, 39, 41, 42, 43 sve K.O. Blatina i na urbanističkoj parceli UP2 koju čine kat. parc. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59/1, 59/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 i 68 sve K.O. Blatina u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Kolašin, Opština Kolašin u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija – Idejno rješenje izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkim uslovima, te da je projektovani objekat u skladu zadatih urbanističkih parametara – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnosti odnosno visine objekta kao i odnos prema građevinskim linijama zajedno sa bruto građevinskom površinom objekta. Idejnim rješenjem je obezbijeđen saobraćajni priključak sa kat. parcele br. 44, koja je u državnom vlasništvu u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima kao i odgovarajući broj parking mjesta, Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara u skladu sa ovlaštenjima Glavnog državnog arhitekta iz člana 87 st. 4. tač. 1. al. 1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata; Izjavu o tačnoj lokaciji planiranog objekta, urađena od strane " GEO VUJISIĆ" D.O.O.Podgorica od 25.12.2023.godine u kojoj je utvrđeno da za objekte za koje je izrađeno Idejno rješenje, locirani su u cjelosti na kat. parcelama, br.12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30, 31, 33, 34, 35/2, 39, 41, 42, 43 sve K.O. Blatina i na urbanističkoj parceli UP2 koju čine kat. parc. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59/1, 59/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 i 68 sve K.O. Blatina i Izmijenjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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, 86/22 i 4/23), taksativno su utvrđena 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: smjericama 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 smjericama 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 98. st. 1. Zakona, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona, propisano je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i slično. Članom 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1. ovog člana, odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta, da je izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Eko sela sa hotelskim i ugostiteljskim sadržajem – fazna izgradnja, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekata UP1 -29.081,16 (podzemno 2.444,69 + nadzemno 26.636,47)+UP2 - 26.182,40 (podzemno 2.996,3+ nadzemno 23.186,1) = 55.263,56 m² (podzemno 5.444,99 + nadzemno 49.882,57), projektovanog od strane "ANGELINI" D.O.O. Podgorica, potpisano elektronskim potpisom dana 25.03.2024. u 09:41:14, +01'00', na urbanističkoj parceli UP1 koju čine kat.parcele br.12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30, 31, 33, 34, 35/2, 39, 41, 42, 43 sve K.O. Biatina i na urbanističkoj parceli UP2 koju čine kat. parc. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59/1, 59/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 i 68 sve K.O. Biatina u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Kolašin, Opština Kolašin ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 12/14), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: za UP1 - indeks zauzetosti 0,17 (Planom predviđeno: 0,20–0,25), indeks izgrađenosti: 0,25 (Planom predviđeno: 0,25), spratnosti objekata: Po+P, Su+P, P+Pk i P+1 (Planom predviđena spratnost objekta: Su+P+1,

Po+P+1+Pk); za UP2 – indeks zauzetosti 0,07 (Planom predviđeno: 0,20–0,25), indeks izgrađenosti 0,25 (Planom predviđeno: 0,25), spratnosti objekata: Po+P, Su+P, P+Pk, P+1 i Po/Su+Pk (Planom predviđena spratnost objekta: Po+P+1+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektima.

Naime, uvidom u Prostorni urbanistički plan Opštine Kolašin ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 12/14), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Direktno sprovođenje iz plana:

Direktno sprovođenje iz plana su smjernice za uređenje prostora, izgradnju i rekonstrukciju objekata za prostore za koje se ne planira donošenje drugog lokalnog planskog dokumenta.

Na grafičkom prilogu br.09 Mreža naselja sa distribucijom stanovništva, društvenih i privrednih djelatnosti date su grafičke oznake za sprovođenje plana a kojima je prostorno definisana zona za koju se mogu, direktno iz Plana, izdavati urbanističko tehnički uslovi.

Smjernice za izgradnju u ruralnim naseljima:

Plan daje direktne smjernice za gradnju na područjima za koje nije predviđena izrada planova nižeg reda, odnosno za ruralna područja. Ove smjernice treba da osiguraju planski prihvatljivo uređenje i oblikovanje građevinskih jedinica i postizanje sklada u načinu graditeljstva. Značajnu ulogu u revitalizaciji sela i njegove kulturne i turističke valorizacije, imaće očuvanje tradicionalnog narodnog graditeljstva i zaštita arhitektonskog naslijeđa i arhitektonskog izraza tradicionalne gradnje. Planom je predviđena mogućnost da se u zonama postojećih ruralnih naselja i katuna kao i zonama koje su van zaštitnih koridora omogućiti direktno izdavanje uslova iz plana za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih objekata. Za katastarske parcele koje se nalaze u (radni naziv) braon ili narandžastoj zoni na graf. prilogu br.09 Mreža naselja sa distribucijom stanovništva, društvenih i privrednih djelatnosti mogu se izdati urbanističko tehnički uslovi u skladu sa ovim smjernicama. Ukoliko se dio katastarske parcele nalazi u „braon ili narandžastoj zoni, a ne predstavlja neki od planom propisanih predjela koji su nepodobni za urbanizaciju, moguće je primijeniti gore navedene smjernice na katastarsku parcelu u cjelini.

U situacijama kada na grafičkom prilogu nijesu evidentirani postojeći objekti, odnosno zone ruralnih naselja, a postoji inicijativa korisnika prostora za građenjem objekata nadležna opštinska služba može izdati uslove za građenje u skladu sa smjernicama ovog plana. (zabrana gradnje na Planom propisanim predjelima koji su nepodobni za urbanizaciju). Takođe u slučaju da se ne slaže namjena površina (grafički prilog br. 10 - Mapa 1) i katastarskog operata (posjedovni list i kopija katastarskog plana) važi namjena iz katastarskog operata i za te slučajeve se primjenjuju smjernice za direktno sprovođenje PUP-a date za te namjene.

Opšti uslovi za građenje:

U zonama PUP-a u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za jednu, više ili djelove katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove koji su propisani u planu a odnose se, prije svega, na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture.

Granica tako utvrđene lokacije predstavlja regulacionu liniju i u odnosu na nju planira se građevinska linija. Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije je 5 m a preporučeno rastojanje je 15 m.

Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine obavezne su sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja: puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina; transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu - krovova, dimnjaka, oluka, lođa, ograda itd.; izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena ili drveta u površini fasade od 30% njene površine; osnovna boja fasade je bijela; afirmacija prirodnih materijala, npr. obaveza je da vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta; izgradnja lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih, baroknih stubića (npr. „balustrada). Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.

Smjernice za građenje i uređenje eko-etno sela:

Eko selo predstavlja skup objekata u seoskom/ruralnom okruženju, namijenjenih turističkoj eksploataciji koji funkcionišu na održivi način uz maksimalno umanjeње negativnih uticaja na životnu sredinu. Svojom ponudom posjetiocima pružaju nesvakidašnji doživljaj tradicionalnog stila života na selu, rekreaciju u prirodi, odmor od uobičajenih aktivnosti karakterističnih za život u gradu i potpuni ugođaj u prirodnom okruženju. Eko selo predstavlja uređeno mini naselje ili u kome se gosti pored usluge smještaja mogu upoznati sa tradicionalnim aktivnostima karakterističnim za ovo podneblje (poljoprivredni radovi, stočarske aktivnosti, priprema tradicionalnih jela, zanati) i uz boravak u zdravom prirodnom okruženju u potpunosti doživjeti jedinstveno iskustvo.

Uslovi koji se moraju poštovati prilikom građenja i uređenja eko-etno sela su sledeći: Minimalna površina eko-etno sela je 0.50 ha; Minimalno 1000m² lokacije po kućici; Maximalna BGP je 1 500 m²; Minimalno rastojanje eko-etno sela od izgrađenih objekata je 70 m kako se ne bi narušila ambijentalna cjelina i doživljaj seoskog okruženja; Prilikom projektovanja sela voditi računa o postizanju povoljne orijentacije objekata u smislu osunčavanja i idealnih vizura. Objekte maksimalno treba orijentisati prema jugu, vodeći računa o rastojanju objekata kako bi se izbjeglo međusobno stvaranje sjenke susjednih objekata; Minimalna kategorizacija je 3 zvjezdice; Dozvoljeno od 5 do 10 planinskih kućica /2-4korisnika po kući / 2-3 sobe/; Dozvoljena spratnost kuća je dvije etaže (P+Pk) ili (S+P); Svaka smještajna jedinica mora imati kupatilo sa toaletnim čvorom, dnevni boravak, spavaće sobe i terasu; Prilikom izgradnje objekata koristiti prirodne, lokalne materijale (drvo, kamen); Prilikom projektovanja i izgradnje voditi računa da objekat odslikava tradicionalni arhitektonsko graditeljski izraz karakterističan za ovo podneblje (forma katuna); Lokacija eko sela mora imati saobraćajni pristup; Obezbediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od eko sela zelenim koridorom; Obezbljediti parking prostor na ulaznom punktu u eko selo. Unutar naselja se odvija pješački saobraćaj uz mogućnost pristupa motornih vozila za servisne i hitne intervencije, snabdevanje i dostavu; Saobraćajne površine unutar kompleksa moraju biti od prirodnih materijala (kamen, šljunak); Osigurati nesmetano kretanje osobama sa invaliditetom; Prilikom projektovanja i izvođenja radova voditi računa da objekti ispunjavaju standarde energetske efikasnosti;

Gdje je moguće koristiti obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, geotermal). Kompleks mora biti opremljen adekvatnim informativnim panoima, putokazima, i ostalom signalizacijom koja treba da obezbedi sve neophodne informacije gostima. Za potrebe turističke informativne signalizacije isključivo koristiti prirodne materijale i voditi računa da njihove dimenzije budu adekvatno uklopljene u ambijent; Voditi računa o pejzažnom uređenju kompleksa; Eko selo treba imati centralni trg sa sadržajima za okupljanje, logorska vatra, nadkrivenu površinu za servisiranje hrane i održavanje proslava; Kompleks mora biti opremljen urbanim mobilijarom čiji je dizajn primjeren prirodnom okruženju i karakteristikama područja;

Mogući prateći objekti: Recepcija; Info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire, mape, knjige; Uslužno ugostiteljski objekti (restoran, kafe/bar); Wellness/spa centar; Prodavnice; Radionice sa aktivnostima za upoznavanje nasleđa i tradicije, edukacija o prirodi i njenom očuvanju i dr.; Štala/tor/ergela (udaljena od smještajnih jedinica); Prostori za seminare, sastanke i radionice; Dječija igrališta.

Dozvoljena spratnost pratećih / centralnih obekata je dvije etaže (P+Pk) ili (S+P);

Svaki objekat mora imati pojedinačni uređaj za biološko prečišćavanje otpadne vode bez tretmana hemijskim dodacima. U skladu sa EU normativima ovakav tretman/recikliranje osigurava mogućnost daljeg kruženja vode. Kao proizvod ovog procesa dobija se tehnička voda za navodnjavanje i čvrsti mulj koji se koristi kao biološko đubrivo. Koristiti savremene tehnologije za sakupljanje, tretman i odlaganje čvrstog otpada.

Smjernice za turističke objekte ograničenih kapaciteta:

Direktno iz plana moguće izdati uslove za izradnju: eko-hotela (jedan objekat), eko sela (više objekata) i obnovu katuna (više objekata).

Eko-hotel: Eko hotel je forma smještaja u ruralnom području koja je održivo intergisana u prirodno, izgrađeno i socijalno/društveno okruženje. Koncept eko hotel osmišljen je tako da posjetiocima omogućava smještaj u zdravom prirodnom okruženju tokom svih četiri godišnja doba i da kroz svoje aktivnosti podstakne edukaciju kako turista tako i lokalne zajednice o značaju zaštite životne sredine, održive tehnologije koja se primjenjuje prilikom izgradnje i funkcionisanja objekta kao i kulturne komponente okruženja pružajući doprinos održivom razvoju lokalne zajednice. Jedna od osnovnih karakteristika eko hotela jeste da je to objekat niskog uticaja na prirodnu okolinu koji je projektovan, dizajniran i konstruisan da bude ekološki i društveno prihvatljiv i da je njegova izradnja i funkcionisanje u potpunosti usklađena sa normativima ekološki i energetski efikasne gradnje i povezana sa minimiziranjem štetnih uticaja na životnu sredinu. Eko hotel posjetiocima pruža doživljaj zdravog načina života i promovisanje prirodnih vrijednosti i održivog razvoja.

Karakteristike objekta:

Maximalna BGP objekta je 1500 m²; Minimalni smještajni kapacitet je 7 ležajeva a maksimalan smještajni kapacitet 25 ležajeva; Maksimalna spratnost objekta je tri etaže (P+1+Pk ili S+P+Pk); Minimalna kategorizacija je 3*; Minimalna površina parcele je 2 500 m²; Prateći sadržaji su restoran (100 % lokalno pripremljena zdrava hrana, flaširana voda kolašinskog kraja itd.) prostorija za wellness/spa/cardio/fitness, prostora za sastanke/edukativne radionice; Održiva izgradnja kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem, angažovanje lokalne radne snage. Forma objekta mora imati karakteristike lokalne arhitekture. Poštovanje principa energetske

efikasnosti (korišćenje duplih prozora, orijentacija objekata koja osigurava maksimalno osunčavanje, prirodni materijali za izolaciju i dr.). Koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetro, geotermalnu energiju. Minimizirati potrošnju energije 30% kroz energetski efikasnu gradnju, korišćenje obnovljivih vidova energije. Adekvatnim pejzažnim uređenjem osigurati prirodnu filtraciju vode i cjelokupni prijatan doživljaj okruženja kroz primjereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uređenim zelenim površinama.

Smjernice za pejzažno oblikovanje prostora u okviru izdvojenih predionih cjelina u zahvatu Plana podrazumjevaju: očuvanje postojeće drvenaste vegetacije uz rijeke i potoke; kod uređenja slobodnih površina isključivo koristiti prirodni materijal za izgradnju klupa za odmor, nadstrijeha, stolova, vidikovaca, mostića, putokaza, ložišta i ognjišta za pripremu hrane i drugo; pejzažno uređenje slobodnih površina turističkih kompleksa rješavati u skladu sa karakterom predjela kako ekološkim tako i ambijentalnim; zadržavanje tradicionalnog načina poljoprivredne proizvodnje; onemogućiti gradnju trajnih i privremenih objekata koji funkcionalno, vizuelno ili na bilo koji drugi način mogu da naruše ambijentalnu i/ili druge vrijednosti pejzaža. Očuvati postojeću vegetaciju.

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da ima Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "ANGELINI" D.O.O. Podgorica, za izgradnju Eko sela sa hotelskim i ugostiteljskim sadržajem – fazna izgradnja, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekata UP1 -29.081,16 (podzemno 2.444,69 + nadzemno 26.636,47)+UP2 - 26.182,40 (podzemno 2.996,3+ nadzemno 23.186,1) = 55.263,56 m² (podzemno 5.444,99 + nadzemno 49.822,57), projektovanog od strane "ANGELINI" D.O.O. Podgorica, potpisano elektronskim potpisom dana 25.03.2024. u 09:41:14, +01'00', na urbanističkoj parceli UP1 koju čine kat.parcele br.12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30, 31, 33, 34, 35/2, 39, 41, 42, 43 sve K.O. Blatina i na urbanističkoj parceli UP2 koju čine kat. parc. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59/1, 59/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 i 68 sve K.O. Blatina u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Kolašin, Opština Kolašin, u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija – Idejno rješenje izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkim uslovima te da je projektovani objekat u skladu zadatih urbanističkih parametara – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnosti odnosno visine objekta kao i odnos prema građevinskim linijama zajedno sa bruto građevinskom površinom objekta. Idejnim rješenjem je obezbijeđen saobraćajni priključak sa kat. parcele br. 44, koja je u državnom vlasništvu u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima kao i odgovarajući broj parking mjesta. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara u skladu sa ovlaštenjima Glavnog državnog arhitekta iz člana 87 št. 4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Takođe je dostavljena i Izjava o tačnoj lokaciji planiranog objekta, urađena od strane "GEO VUJISIĆ" D.O.O. Podgorica od 25.12.2023.godine u kojoj je utvrđeno da za objekte za koje je izrađeno Idejno rješenje, locirani su u cjelosti na kat. parcelama, br.12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30, 31, 33, 34, 35/2, 39, 41, 42, 43 sve K.O. Blatina i na urbanističkoj parceli UP2 koju čine kat. parc. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59/1, 59/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 i 68 sve K.O. Blatina.

Uvidom u List nepokretnosti 25 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kolašin od 11.07.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine "GLAMHILL" D.O.O. PODGORICA u obimu 1/1 za kat. parcele, br. 12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30, 31, 33, 34, 35/2, 39, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59/1, 59/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 i 68 sve K.O. Blatina čime su se stekli

uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane 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, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi za primjenu člana 98.stav 5 a u vezi člana 87.st. 4. tač. 1.al.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, za izmjenu saglasnosti, izdate rješenjem ovog ministarstva, br. 09-9434/2, veza:09-8450/5 od 28.12.2022. godine i "GLAMHILL" D.O.O. PODGORICA, izda saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Eko sela sa hotelskim i ugostiteljskim sadržajem – fazna izgradnja, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekata UP1 -29.081,16 (podzemno 2.444,69 + nadzemno 26.636,47)+UP2 - 26.182,40 (podzemno 2.996,3+ nadzemno 23.186,1) = 55.263,56 m² (podzemno 5.444,99 + nadzemno 49.882,57), projektovanog od strane "ANGELINI" D.O.O. Podgorica, potpisano elektronskim potpisom dana 25.03.2024. u 09:41:14, +01'00', na urbanističkoj parceli UP1 koju čine kat.parcele br.12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30, 31, 33, 34, 35/2, 39, 41, 42, 43 sve K.O. Blatina i na urbanističkoj parceli UP2 koju čine kat. parc. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59/1, 59/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 i 68 sve K.O. Blatina u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Kolašin, Opština Kolašin ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 12/14), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: za UP1 - indeks zauzetosti 0,17 (Planom predviđeno: 0.20–0,25), indeks izgrađenosti: 0,25 (Planom predviđeno: 0,25), spratnosti objekata: Po+P, Su+P, P+Pk i P+1 (Planom predviđena spratnost objekta: Su+P+1, Po+P+1+Pk); za UP2 – indeks zauzetosti 0,07 (Planom predviđeno: 0.20–0,25), indeks izgrađenosti 0,25 (Planom predviđeno: 0,25), spratnosti objekata: Po+P, Su+P, P+Pk, P+1 i Po/Su+Pk (Planom predviđena spratnost objekta: Po+P+1+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektima.

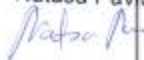
Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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 Pavićević, dipl.pravnica



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.