



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. 09-332/23-3615/6; 09-332/23-3617/7; br.09-332/23 – 3618/7; br. 09-332/23-4171/4
Podgorica, 28.08.2023. godine

A.D. " SKI REZORT KOLAŠIN 1450 "

Adresa: Ulica Mojkačka bb
KOLAŠIN

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik,

Minić Siniša, dipl.inž.arh

N. Pavićević

S. Minić

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:

- naslovu;
- a/a.

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=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.08.28 12:38:57 +02'00'

VLADA CRNE GORE

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Br. 09-332/23-3615/6; 09-332/23-3617/7; br.09-332/23 – 3618/7; br. 09-332/23-4171/4
Podgorica, 28.08.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu AD "SKI RESORT KOLAŠIN 1450" Kolašin, za davanje saglasnosti na idejna rješenja arhitektonskih projekata za izgradnju objekata i to: 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 sve K.O. 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 parametara (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore "br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl. 10. čl.18. i 60.st.1 i 3.Zakona o upravnom postupku Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

Odbija se zahtjev AD "SKI RESORT KOLAŠIN 1450" Kolašin, za davanje saglasnosti na idejna rješenja arhitektonskih projekata za izgradnju objekata i to: 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 sve K.O. 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).

Obrazloženje

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, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevima za davanje saglasnosti na idejna rješenja arhitektonskih projekata za izgradnju objekata i to : 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 K.O. 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).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti sledeće dokaze: Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, za kat. parcele, br. 996/1, 997/1, 998, 999/1, 1001/1, 1002/1, 1003/1, 1004/1 i 1000 K.O.Smrčje, urađen od licencirane geodetske organizacije „ Geo- Metar „ D.O.O.iz Podgorice, ovjeren od strane Uprave za nekretnine- P.J.Kolašin, br. 953/499-2/16 od 13.10.2016. godine; Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, za kat. parcele, br. 1002/1, 1003/1 i 1004/1 sve K.O.Smrčje, urađen od licencirane geodetske organizacije „ Geo- Metar „ D.O.O.iz Podgorice, ovjeren od strane Uprave za nekretnine- P.J.Kolašin, br. 953/258-2/16 od 21.06.2016. godine; Elaborat parcelacije po

planskom dokumentu, za UP 1,3,4,5,12,13,14,16,17,18 i 19 sve K.O.Smrčje, urađen od licencirane geodetske organizacije „ Geo- Metar „ D.O.O.iz Podgorice, ovjeren od strane Uprave za nekretnine- P.J.Kolašin, br. 953/614-2/16 od 15.02.2018. godine; Izjavu odgovornog inženjera arhitekture iz aprila 2023.godine u kojoj je utvrđeno da je idejno arhitektonsko rješenje jednorodničnih smještajnih jedinica -chalet br. 29, na UP 15, koju čine kat. parcele, br. 999/5, br. 1002/7, 1001/6 i kat. parcela, br. 1000/2 sve K.O.Smrčje, obuhvaćene Prostornim planom posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „ Kolašin 1450“ Opština Kolašin, urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost -odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, shodno važećim planskim dokumentom, urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. Objektima je obezbijeđen kolski prilaz sa interne saobraćajnice koju čini katastarska parcela, br. 999/21 koja je u vlasništvu investitora. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara; Izjavu odgovornog inženjera arhitekture iz aprila 2023.godine u kojoj je utvrđeno da je idejno arhitektonsko rješenje jednorodničnih smještajnih jedinica -chalet br. 14,15 i 27, na UP 9, koju čine kat. parcele, br. 1002/6, 1003/4 i kat. parcela, br. 1004/3 sve K.O.Smrčje, obuhvaćene Prostornim planom posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „ Kolašin 1450“ Opština Kolašin, urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost -odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, shodno važećim planskim dokumentom, urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. Objektima je obezbijeđen kolski prilaz sa interne saobraćajnice koju čini katastarska parcela, br. 1002/1 koja je u vlasništvu investitora. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara; Izjavu odgovornog inženjera arhitekture iz aprila 2023.godine u kojoj je utvrđeno da je idejno arhitektonsko rješenje jednorodničnih smještajnih jedinica -chalet br. 26 i 28, na UP 14, koju čine kat. parcela, br. 999/9 K.O.Smrčje, obuhvaćena Prostornim planom posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „ Kolašin 1450“ Opština Kolašin, urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost -odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, shodno važećim planskim dokumentom, urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. Objektima je obezbijeđen kolski prilaz sa interne saobraćajnice koju čini katastarska parcela, br. 999/21 koja je u vlasništvu investitora. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara; Izjavu o tačnoj lokaciji planiranog objekta, data od strane licencirane geodetske organizacije „ Geos „ D.O.O.Podgorica od 24.02.2023. godine u kojoj je utvrđeno da projektovani, tj. planirani objekti, oznake 14,15 i 27 se nalaze na kat. parcelama, br. 1002/6, 1003/4 i 1004/3 sve K.O.Smrčje, na urbanističkoj parceli UP 9 u zahvatu PPPN Bjelasica i Komovi - Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“, Opština Kolašin, te da je objektu obezbijeđen kolski prilaz sa katastarske parcele, br. 1002/1 K.O.Smrčje u vlasništvu investitora; List nepokretnosti 184- izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Kolašin, br. 115-919-1503/2023 od 22.03.2023. godine za katastarsku parcelu, br. 1000/2 K.O.Smrčje koja je u svojini " Ski Resort Kolašin 1450" A.D.Kolašin; List nepokretnosti 184- izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Kolašin, br. 115-919-410/2023 od 31.01.2023. godine za katastarsku parcelu, br.999/5, 1001/6, 1002/7 sve K.O.Smrčje koja je u svojini " Ski Resort Kolašin

1450" A.D.Kolašin; List nepokretnosti 184- izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Kolašin, br. 115-919-1502/2023 od 22.03.2023. godine za katastarsku parcelu, br. 1004/3 K.O.Smrčje koja je u svojini " Ski Resort Kolašin 1450" A.D.Kolašin; List nepokretnosti 184- izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Kolašin, br. 115-919-897/2023 od 24.02.2023. godine za katastarsku parcelu, br. 1003/4 K.O.Smrčje koja je u svojini " Ski Resort Kolašin 1450" A.D.Kolašin; List nepokretnosti 184- izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Kolašin, br. 115-919-414/2023 od 31.01.2023. godine za katastarsku parcelu, br. 1002/6 K.O.Smrčje koja je u svojini " Ski Resort Kolašin 1450" A.D.Kolašin; List nepokretnosti 184- izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Kolašin, br. 115-919-898/2023 od 24.02.2023. godine za katastarsku parcelu, br. 1003/5 K.O.Smrčje koja je u svojini " Ski Resort Kolašin 1450" A.D.Kolašin; Idejna rješenje za izgradnju predmetnih objekata u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, razmatrajući predmetni zahtjev sa dostavljenom tehničkom dokumentacijom, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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), 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, propisano 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 60. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore „ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), utvrđeno je kada je podnesak neuredan, pa je propisano u stavu 1. člana 60. Zakona da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kome je dužna da to učini. Stavom 3. istog člana

Zakona, propisano je da ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašteno službeno lice će u roku od sedam dana od dana isteka roka, rješenjem odbiti podnesak.

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 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 predmetne zahtjeve i raspoložive spise predmeta te uvidom u predmetna 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 objekata ("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, a ovo iz sledećih razloga:

Uvidom Prostorni plan posebne namjene Bjelasica i Komovi - Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450", utvrđeno je da su propisane 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 proдре u unutrašnjost. Krovove projektovati kose,

dvovodne ili viševodne sa nagibom krovnih ravni prilagđenih 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, procenete 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 komplet 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 preklapljena 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 je potrebno 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 ovako utvrđenog činjeničnog stanja, Glavni državni arhitekta konstatuje da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju predmetnog objekta.

O svemu navedenom, imenovano privredno društvo AD "SKI RESORT KOLAŠIN 1450" Kolašin, obavješteno je aktom ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, aktom, br. 09-332/23-3615/5; 09-332/23-3617/6, br.09-332/23 – 3618/6; br. 09-332/23-4171/3 od 19.07.2023. godine, – izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka u odnosu na tako utvrđeno činjenično stanje, s pozivom na čl. 111. st. 1 i 2. Zakona o upravnom postupku u kojem je jasno utvrđeno da se prije donošenja rješenja, javnopravni organ je dužan, osim u slučajevima iz čl. 113.ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka, te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka.

Kako u ostavljenom roku od 15. dana – Dostavnica, br. 09-332/23-3615/5 od 19.07.2023. godine sa pečatom Pošte Kolašin od 24.07.2023. godine i potpisom primaoca od 24. 07.2023. godine, imenovani nijesu dostavili ispravljenu tehničku dokumentaciju, shodno naloženom iz citiranog akta ovog ministarstva, br. 09-332/23-3615/5; 09-332/23-3617/6, br.09-332/23 – 3618/6; br. 09-332/23-4171/3 od 19.07.2023. godine, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku - izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka, to se s pozivom na čl. 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku, nijesu stekli uslovii za primjenu čl.87.st. 4. tač.1.al.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,

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.

Saglasno izloženom, riješeno 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.

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=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.08.28 12:30:39 +02'00'