



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-1224/2  
Podgorica, 20.10.2021. godine

„SKI RESORT KOLAŠIN 1450“ AD

**KOLAŠIN**  
Mojkovačka bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Obradio/la:  
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.



Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-1224/2  
Podgorica, 20.10.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Ski Resort Kolašin 1450“ AD iz Kolašina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju jednorodnične smještajne jedinice na dijelu UP 12, koju čine kat.parcele br.999/8, 998/5, 996/5, 996/4, 995/3 i 994/1 KO 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 saglasnost** “Ski Resort Kolašin 1450” AD iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju jednorodnične smještajne jedinice na dijelu UP 12, koju čine kat.parcele br.999/8, 998/5, 996/5, 996/4, 995/3 i 994/1 KO 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, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=1131,50 m<sup>2</sup> (planom zadata površina nadzemnih etaža 810 m<sup>2</sup> - ostvarena 810 m<sup>2</sup>), indeksom zauzetosti 0,10 (planom zadato 0,10), indeksom izgrađenosti 0,30 (planom zadato 0,30), spratnost odnosno visina objekata Po+P+1+Pk (planom zadato P+1+Pk i mogućnost podrumске etaže). Odnos prema građevinskoj liniji je ispoštovan, a kolski i pješački prilaz je obezbijeđen preko javne saobraćajnice definisane predmetnim planskim dokumentom.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1224/1 od 06.07.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se “Ski Resort Kolašin 1450” AD iz Kolašina, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju jednorodnične smještajne jedinice na dijelu UP 12, koju čine kat.parcele br.999/8, 998/5, 996/5, 996/4, 995/3 i 994/1 KO 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, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=1131,50 m<sup>2</sup> (planom zadata površina nadzemnih etaža 810 m<sup>2</sup> - ostvarena 810 m<sup>2</sup>), indeksom zauzetosti 0,10 (planom zadato 0,10), indeksom izgrađenosti 0,30 (planom zadato 0,30), spratnost odnosno visina objekata Po+P+1+Pk (planom zadato P+1+Pk i



mogućnost podrumске etaže). Odnos prema građevinskoj liniji je ispoštovan, a kolski i pješački prilaz je obezbijeđen preko javne saobraćajnice definisane predmetnim planskim dokumentom.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru planskog centra "Kolašin 1450" na urbanističkim parcelama od UP 1 do UP 19, obuhvaćenih Prostornim planom posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta "Kolašin 1450" Opština Kolašin, broj: 0403-1244/1 izdate 23.07.2013.godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, List nepokretnosti br.184 KO Smrčje – prepis: broj 115-919-2127/2021 od 14.06.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin za kat parcele br.999/8, 998/5, 996/5, 996/4, 995/3 i 994/1; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju jednorodnične smještajne jedinice-chaleti br.23, 33, 34.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta 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), 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 m<sup>2</sup> 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostornog plana posebne namjene „Bjelasica i Komovi“ - Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 04/11), Opština Kolašin, utvrđena je namjena površina jednorodnične smještajne jedinice (JSJ), na dijelu urbanističke parcele UP12, koju čine katastarske parcele 999/8, 998/5, 996/5, 996/4, 995/3 i 994/1 K.O. Smrčje.

Osnovne namjene površina u okviru zahvata su :

- turizam;



- uslužno komercijalni sadržaji;
- saobraćajne površine (servisne i pješačke komunikacije);
- uređene zelene površine.

Urbanistička parcela UP12 je planirana istočno od centra baznog naselja. 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. Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. 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.

Urbanistički parametri predviđeni za dio urbanističke parcele UP12, površine 2.984,00 m<sup>2</sup>, su sledeći: bruto razvijena građevinska površina BRGP=810 m<sup>2</sup> (Chalet 23, 33, 34), indeks zauzetosti 0,10, indeks izgrađenosti 0,30, spratnost odnosno visina objekata P+1+Pk.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju predviđeno 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 (pacio). 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. 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 tradicionalnoj arhitekturi i prilagoditi savremenim materijalima i tehnologijama. Snježne 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. 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 korišćenje 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. 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 jednorodinih smještajnih jedinica - Chalet 23, 33, 34, projektovano od strane „STUDIO SYNTHESIS“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima za dio urbanističke parcele UP12: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=1131,50 m<sup>2</sup> (planom zadata površina nadzemnih etaža 810 m<sup>2</sup> - ostvarena 810 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,10 (planom zadato 0,10), indeks izgrađenosti 0,30 (planom zadato 0,30), spratnost odnosno visina objekata Po+P+1+Pk (planom zadato P+1+Pk i mogućnost podrumске etaže). Odnos prema građevinskoj liniji je ispoštovan, a kolski i pješački prilaz je obezbijeđen preko javne saobraćajnice definisane predmetnim planskim dokumentom.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja izgradnje jednorodinih smještajnih jedinica – Chalet 23, 33, 34, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za dio urbanističke parcele UP12 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 br.184 KO Smrčje- prepis: broj 115-919-2127/2021 od 14.06.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin za kat parcele br.999/8, 998/5, 996/5, 996/4, 995/3 i 994/1, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele br.999/8, 998/5, 996/5, 996/4, 995/3 i 994/1 u svojinu "Ski Resort Kolašin 1450" AD Kolašin, u obim prava 1/1.

Uvidom u izjavu odgovornog inženjera arhitekture utvrđeno je da je obezbijeđen saobraćajni pristup predviđen Prostornim planom posebne namjene Bjelasica i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta "Kolašin 1450", preko javne saobraćajnice definisane Planskim dokumentom.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Ski Resort Kolašin 1450" AD iz Kolašina, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO SYNTHESIS“ d.o.o. Podgorica za izgradnju jednorodine smještajne jedinice na dijelu UP 12, koju čine kat.parcele br.999/8, 998/5, 996/5, 996/4, 995/3 i 994/1 KO 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 u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara

(bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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.

**VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



**Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.**

Obradio/la:  
Pavićević Nataša, dipl.pravnik