



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: 09-332/23-3620/8  
Podgorica, 13.09.2023. godine

**„SKI RESORT KOLAŠIN - 1600“ d.o.o.**

**KOLAŠIN**  
Ul. Mojškovačka bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**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: 2023.09.13 18:25:03 +02'00'



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: 09-332/23-3620/8  
Podgorica, 13.09.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, 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), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca **„SKI RESORT KOLAŠIN - 1600“ d.o.o. Kolašin**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju jednorodnične smještajne jedinice Chalet 1 - 7, projektovanog od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.04.2023. godine u 12:05:05 + 02'00", na urbanističkoj parceli UP 7, koju čine kat. parc. br. 904/22, 1057/11 i 1060/13, KO Smrčje u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“ (“Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 04/11), Opština Kolašin, donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost **„SKI RESORT KOLAŠIN - 1600“ d.o.o. Kolašin**, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju jednorodnične smještajne jedinice Chalet 1 - 7, projektovanog od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.09.2023. godine u 09:03:10, +02'00', na urbanističkoj parceli UP 7, koju čine kat. parc. br. 904/22, 1057/11 i 1060/13, KO Smrčje u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“ (“Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 04/11), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: površina gabarita objekata 690,76m<sup>2</sup> (planom zadato ukupno 700,00m<sup>2</sup> - 100,00m<sup>2</sup> po objektu); BRGP objekata 1.745,19m<sup>2</sup> (planom zadato ukupno 1.750,00m<sup>2</sup> - 250,00m<sup>2</sup> po objektu); spratnosti objekata: 2Po+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: 09-332/23-3620/1 od 28.04.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se **„SKI RESORT KOLAŠIN - 1600“ d.o.o. Kolašin**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju jednorodnične smještajne jedinice Chalet 1 - 7, projektovanog od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.04.2023. godine u 12:05:05 + 02'00", na urbanističkoj parceli UP 7, koju čine kat. parc. br. 904/22, 1057/11 i 1060/13, KO Smrčje u zahvatu



Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 04/11), Opština Kolašin

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

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 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 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), 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.

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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0403-1141/1 izdate 29.08.2013. godine od strane Direktorata za planiranje prostora, Ministarstvo održivog razvoja i turizma; List nepokretnosti br.231 KO Smrčje -Izvod broj 115-919-433/2023 od 31.01.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kolašin, za kat.parcelu br. 1057/11 KO Smrčje; List nepokretnosti br.68 KO Smrčje -Izvod broj 115-919-432/2023 od 31.01.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kolašin, za kat.parcele br. 904/22 i 160/13 KO Smrčje; Zapis o potvrdi privatne isprave Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra "Kolašin 1600" UZZ 307/2018 od 21.09.2018. godine, potpisanim od strane Zakupodavca Crna Gora – Vlada Crne Gore i Zakupca Konzorcijum Kolašin 1600, koje čine privredno društvo Gener 2 i privredno društvo Ski resort Kolašin – 1600 d.o.o. Kolašin; Zapis o potvrdi privatne isprave Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra "Kolašin 1600" od 19.04.2019. godine, potpisanim od strane Zakupodavca Crna Gora – Vlada Crne Gore i Zakupca Konzorcijum Kolašin 1600, koje čine privredno društvo Gener 2 i privredno društvo Ski resort Kolašin – 1600 d.o.o. Kolašin; Punomoćje ovjereno dana 12.07.2023. godine kojim Bashkim Ulaj u svojstvu upravnika društva "Gener 2" Shpk kao jednog od članova konzorcijuma imenuje i ovlašćuje Ružu Janković izvršnog direktora "Ski resort Kolašin – 1600" d.o.o. za



preduzimanje svih radnji u procesu realizacije Ugovora o dugoročnom zakupu; Mišljenje Ministarstva ekologije prostornog planiranja i urbanizma u vezi sa tumačenjem određenih planskih smjernica u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“, (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.04/11), Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

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. 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 i da su zaštićeni od jakih vjetrova. Pravilnim dimenzionisanjem dubine objekta omogućiti zimskom suncu da prodre u unutrašnjost. Krovove projektovati kose, dvododne 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. 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 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.

Slobodne i zelene površine oblikovati u skladu sa zahtjevima turističke ponude na način koji oslikava postojeći izgled predjela.



Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj parceli je planirana izgradnja sedam jednoporodičnih smještajnih jedinica – chalet označene kao 1-7. Ukupna površina predmetne urbanističke parcele iznosi 4306,88m<sup>2</sup>. Kolski pristup parceli, kao i glavni ulazi u objekte projektovani su sa interne saobraćajnice planinskog centra, koju čine katastarske parcele br.1060/12, 1057/10 i 904/17, KO Smrčje, koja je u vlasništvu investitora Crne Gore ( Subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore). Parkiranje je organizovano u podrumskoj garaži. Broj parking mjesta u garaži je projektovan u skladu sa normativom za hotele i turistička naselja i to - 1 parking mjesto na 6 ležaja (3 sobe).

Objekti jednoporodičnih smještajnih jedinica - chaleti predstavljaju kuće za smještaj jedne porodice, namijenjene za odmor, sa 6 ležajeva, kategorije 4\*. Projektovana su tri tipa smještajnih jedinica. Tipu 1 pripadaju chaleti br.1,4 i 7, tipu 2 pripadaju chaleti br. 3 i 5, dok chaleti br. 2 i 6 predstavljaju tip 3.

Kombinacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, sa druge strane, sastavni je dio koncepta arhitekture jednoporodičnih smještajnih jedinica - chaleta. Oblikovanje chaleta proističe iz tradicije planinske arhitekture, i počiva na upotrebi autohtonih materijala. Završne obrade zidova se mijenjaju od prizemlja do krova objekta, te se postament objekta, po principu tradicionalne planinske kuće oblaže kamenom, čime se stvara veza sa terenom. „Kamen na zemlji i drvo na kamenu” je princip koji karakteriše sve objekte kompleksa, kao i ostali karakteristični elementi planinske arhitekture (masivni postament, veliki nagibi krovova, upotreba prirodnih materijala).

Objekti chaleta su pravilnog gabarita u osnovi, dok se razuđenost forme očitava na vertikalnim ravnima - fasadama. Objekti su spratnosti 2Po+P+1+Pk. Na objektima se koriste elementi tradicionalne arhitekture, reinterpetirani kroz savremen izraz, bez suvišnih detalja. Krovovi su projektovani kao kosi, viševodni sa nagibima krovnih ravni prilagođenih klimatskim uslovima i tipu pokrivača. Kosina krovova i široko prepuštanje krovnih ravni obezbjeđuje maksimalno nagomilavanje snijega i formiranje kritičnih tačaka (na pješačkim komunikacijama, ulazima i sl.) i obezbjeđuje koridore za nesmetano čišćenje. Kao završna obrada krova projektovana je šindra.

Svi tipovi chaleta imaju sličnu funkcionalnu organizaciju. Njihova različitost se ogleda u fasadama.

Fasadni zidovi objekta se obrađuju prirodnim materijalima – kamenom i drvetom. Zidovi prizemlja objekata se obično oblažu lokalnim kamenom debljine min.10cm, različitih dimenzija ali relativno pravilnog oblika i grube spoljašnje strane, koji je položen u sloju maltera. Zidovi na etažama iznad prizemlja se oblažu jelovom daskom na drvenoj potkonstrukciji. Okviri svih spoljašnjih otvora su izrađeni od punog drveta u cilju postizanja punog arhitektonskog efekta. Ograde na terasama se takođe izrađuju od punog drveta. Staze u parteru objekta se oblažu lokalnim kamenom nepravilnih dimenzija i oblika (lomljeni kamen). Potporni zidovi oko objekta se obložu lokalnim kamenom nepravilnih ivica. Trotoari i staze oko objekta se popločavaju kamenim pločama (lokalni kamen). Pristupna kolska saobraćajnica se obrađuje kaldrmom. Postojeće zelenilo se zadržava u zonama koje nisu izgrađene, dok se u ostalim djelovima parcele dodaju novi zasadi zelenila koje je karakteristično za ovo podneblje

Članom 116 Zakona o upravnom postupku (“Službeni list Crne Gore” broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Uvidom u List nepokretnosti br.231 KO Smrčje -Izvod broj 115-919-433/2023 od 31.01.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kolašin,



utvrđeno je da je kat.parcela br. 1057/11 KO Smrčje, u svojini Crna Gora, Subjekt raspolaganja – Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.68 KO Smrčje -Izvod broj 115-919-432/2023 od 31.01.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kolašin, utvrđeno je da su kat.parcele br. 904/22 i 1060/13 KO Smrčje, u svojini Crna Gora, Subjekt raspolaganja – Vlada Crne Gore, 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 - 1600**“ d.o.o. **Kolašin**, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju jednoporodične smještajne jedinice Chalet 1 - 7, projektovanog od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.09.2023. godine u 09:03:10, +02'00', na urbanističkoj parceli UP 7, koju čine kat. parc. br. 904/22, 1057/11 i 1060/13, KO Smrčje u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600“ (“Sl. list CG - 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, 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.

**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=Stevovic,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.09.13 18:24:15 +02'00'