



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: 09-332/23-3620/4

Datum: 08.08.2023.godine

## “SKI RESORT KOLAŠIN 1600 ” DOO

**KOLAŠIN**

Ul Mojškovačka bb

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 izrađenim od strane Arhitektonskog studija AIM, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 28.04.2023. godine u 12:05:05 + 02'00', za izgradnju jednorodne smještajne jedinice Chalet 1 - 7 na UP7 koju čine katastarske parcele br.904/22, 1057/11 i 1060/13 KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600”, (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.04/11), Opština Kolašin.

**Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:**

Smjernicama planskog dokumenata Prostorni plan posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600” (Sl. list CG br. 04/11) propisano je da 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. Članom 101 Pravilnika o brližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10), definisano je da je podrum **podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m.** Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Takođe, istim Pravilnikom, članom 111 definisano je da ukoliko **podrumske etaže objekta**, služe za obezbeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. Imajući ovo u vidu zaključuje se da etaža Podruma -1 projektovana idejnim rješenjem **ne ispunjava uslove podruma definisane ovim pravilnikom budući da je ista nadvisila kotu terena u visini od 3,0m i kao takva mora ući u obračun BRGP objekta, što dovodi do zaključka da je zadati BRGP objekta na nivou urbanističke parcele prekoračen.****

U članu 110 Pravilnika, navodi se:” **Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.**”

Imajući ovo u vidu zaključuje se da je **zadati indeks zauzetosti 0.2 (861m<sup>2</sup>) za predmetnu urbanističku parcelu prekoračen** budući da se u zauzetost računa i dio gabarita podrumске etaže koji je nadvisio kotu terena kao i površina pod konstruktivnim elementima natkriveni krovom koji predstavljaju sastavi dio objekta tj glavni ulaz u objekat, čija površina ulazi i u obračun BRGP objekta.

Sagledavajući priloge uža i šira situacija utvrđeno je da Chaleti 1, 2, 4, 6 i 7 svojim konstruktivnim elementima koji su sastavni dio objekta i čine glavni ulaz u objekat prelaze planom zadatu građevinsku liniju. Takođe, Chalet 3 i 7 svojim krovnim ravnima prelaze granicu UP te je neophodno isto korigovati i pozicionirati objekte unutar granica urbanističke parcele i zadate građevinske linije. Na svim grafičkim priložima (osnove, presjeci) ucrtati građevinsku liniju i granice urbanističke parcele.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, visinu nadzidka potkrovnе etaže, 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. Na grafičkim priložima (*Presjek A-A i Presjek B-B*) prikazano je da su prizemlje i sprat ukopane etaže te je isto potrebno uskladiti sa linijom postojećeg terena.

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).

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 5 (pet) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**