



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: 09-332/23-8249/7  
Podgorica, 13.03.2024. godine

## “SKI RESORT KOLAŠIN 1450” AD

**KOLAŠIN**

Ul. Mojkovačka bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**OBRADILA:**

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.**



Dostavljeno:  
-a/a  
-naslovu



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: 09-332/23-8249/7  
Datum: 13.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, 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 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16, 37/17 i 4/23), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Ski resort Kolašin 1450“ A.D. Kolašin, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju Jednoporodičnih smještajnih jedinica – Chalet 14,15 i 27, kategorije 4\*, na UP9, koju čine katastarske parcele br. 1002/6, 1003/4 i 1004/3, KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“, („Službeni list CG“- opštinski propisi br.04/11), Opština Kolašin, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „Ski resort Kolašin 1450“ A.D. Kolašin, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 22.02.2024. godine u 19:07:12 + 01'00', za izgradnju Jednoporodičnih smještajnih jedinica – Chalet 14,15 i 27, kategorije 4\*, na UP9, koju čine katastarske parcele br. 1002/6, 1003/4 i 1004/3, KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“, („Službeni list CG“- opštinski propisi br.04/11), Opština Kolašin u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: površina gabarita objekata 313,88m<sup>2</sup> (planom zadato ukupno 315,00m<sup>2</sup> - 105,00m<sup>2</sup> po objektu); BRGP objekata 809,50m<sup>2</sup> (planom zadato ukupno 810,00m<sup>2</sup> - 270,00m<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 09-332/23-8249/1 od 23.10.2023.godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratio se „Ski resort Kolašin 1450“ A.D. Kolašin, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju Jednoporodičnih smještajnih jedinica – Chalet 14,15 i 27, na UP9, koju čine katastarske parcele br. 1002/6, 1003/4 i 1004/3, KO Smrčje, u zahvatu

Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“, („Službeni list CG“- opštinski propisi br.04/11), Opština Kolašin.

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 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.

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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0403-1244/1 izdate 23.07.2013.godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Sektor za upravljanje prostorom; List nepokretnosti br.184 – izvod izdati dana 19.10.2023.godine od strane Uprave za katastar i državne imovine PJ Kolašin za kat.parcele br.1002/6, 1003/4 i 1004/3 KO Smrčje; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije u kojoj je navedena tačna lokacija planiranog objekta i obezbijeđeni kolski prilaz preko kat.parcele 1002/1 koja je u vlasništvu investitora, i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-8249/6 od 22.02.2024. godine, izrađenim od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 22.02.2024. godine u 19:07:12 + 01'00', za izgradnju Jednoporodičnih smještajnih jedinica – Chalet 14,15 i 27, na UP9, koju čine

katatarske parcele br. 1002/6, 1003/4 i 1004/3, KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“, („Službeni list CG“- opštinski propisi br.04/11), Opština Kolašin ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

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. 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. 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.

Smjernicama 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, 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. 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.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj parceli je planirana izgradnja tri jednoporođične smještajne jedinice – Chalet 14,15 i 27, kategorije 4\*. Površina predmetne parcele iznosi 2175,88m<sup>2</sup>. Objektima je obezbijeden kolski prilaz sa kat.parcela br.1002/1, KO Smrčje, koja je u vlasništvu investitora ("Ski resort Kolašin 1450" AD Kolašin).

Objekti jednorodinih smještajnih jedinica - chaleti predstavljaju kuće za smještaj jedne porodice, namijenjene za odmor, sa 6 ležajeva, kategorije 4\*.

Kombinacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, sa druge strane, sastavni je dio koncepta arhitekture jednorodinih 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). Krovovi su projektovani kao kosi, viševodni sa nagibima krovnih ravni prilagođenih klimatskim uslovima i tipu pokrivača. Kao završna obrada krova projektovana je šindra.

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.

Fasadni zidovi objekata se obrađuju prirodnim materijalima – kamenom i drvom i to na način tradicionalne crnogorske planinske kuće – kamen na zemlji i drvo na kamenu. Zidovi prizemlja objekata se 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.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je predloženo dopunjeno idejno arhitektonsko rješenje objekata Jednorodinih smještajnih jedinica – Chalet 14,15 i 27, kategorije 4\*, izrađenim od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 22.02.2024. godine u 19:07:12 + 01'00', na UP9, koju čine katastarske parcele br. 1002/6, 1003/4 i 1004/3, KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“, („Službeni list CG“- opštinski propisi br.04/11), Opština Kolašin u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: površina gabarita objekata 313,88m<sup>2</sup> (planom zadato ukupno 315,00m<sup>2</sup> - 105,00m<sup>2</sup> po objektu); BRGP objekata 809,50m<sup>2</sup> (planom zadato ukupno 810,00m<sup>2</sup> - 270,00m<sup>2</sup> po objektu); spratnosti objekata: 2Po+P+1+Pk (Planom zadato: P+1+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.184-izvod od 19.10.2023.godine izdat od strane Uprave za katastar, P.J Kolašin, utvrđeno je da su kat.parcele br. 1002/6, 1003/4 i 1004/3, KO Smrčje, u svojini "Ski resort Kolašin 1450" A.D. Kolašin, 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 1450" A.D. Kolašin na

dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 22.02.2024. godine u 19:07:12 + 01'00', za izgradnju Jednoporodičnih smještajnih jedinica – Chalet 14, 15 i 27, na UP9, na katastarskoj parceli br. 999/9, KO Smrčje, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1450“, (”Službeni list CG“- opštinski propisi br.04/11), Opština Kolašin u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

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 Pavičević, dipl.pravnik

*Nataša Pavičević*

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**



**MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.**

*Siniša Minić*