



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
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: 09-332/23-8564/2  
Datum: 01.12.2023.godine

## “SKI RESORT KOLAŠIN 1450 ” A.D.

**KOLAŠIN**  
Ul Mojkovačka bb

Predmet: Poziv za dopunu predmetne dokumentacije  
S pozivom na član 60 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-8564/1 od 03.11.2023.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom državnom arhitekti, obratio se „SKI RESORT KOLAŠIN 1450” A.D. Kolašin, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „MONCORE” d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 03.11.2023. godine u 11:07:38 + 01'00', za izgradnju Hotela “C” 4\*, na dijelu 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 i 1127/14, 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 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašteno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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



Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije izrađen od strane "GEO – METAR" d.o.o. Podgorica utvrđeno je da isti **ne sadrži grafički prikaz parcela** te je neophodno dostaviti kompletan Elaborat sa svim priložima.

Izjavu geodetske licencirane organizacije potrebno je dopuniti u dijelu prilaza objektu jer je uvidom u tehničku dokumentaciju utvrđeno da se kat. parceli br. 1020/1 pristupa preko k.p. br. 904/37, 904/45, 904/47 koje nisu u vlasništvu investitora. Imajući u vidu navedeno potrebno je **ustanoviti pravo stvarne službenosti kolskog i pješačkog prolaza preko kat. parcela 904/37, 904/45 i 904/47** u korist povlasnog dobra investitora "Ski resort Kolašin 1450" d.o.o., te dostaviti List nepokretnosti sa zabilježenom stvarnom službenosti prolaza.

U tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nije moguće obuhvatati, parterno rješavati, kao ni tretirati zelenilom i podzidama katastarske parcele koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva.

*Članom 53 Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 36/18),* definisano je da broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta **ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu.** Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da je u potkrovlju objekta projektovan **veći broj smještajnih jedinica od 10% od ukupnog broja** te je isto **neophodno uskladiti sa gore navedenim.**

U članu 102 *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),* navodi se: **"Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu".** Uvidom u grafičke priloge – presjeke i fasade utvrđeno je da je **prekoračena zadata spratnost objekta** jer etaže potkrovlja i tavana ne ispunjavaju uslove definisane ovim pravilnikom u smislu visine nadzitka i planiranih otvora na tavanu. Etaža potkrovlja je projektovana kao puni sprat. Tavan ne može imati otvore kako je planirano idejnim rješenjem već isključivo minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i istom se može pristupiti isključivo merdevinama ili penjalicama a nikako vertikalnim komunikacijama kako je predviđeno idejnim rješenjem -Presjek 1-1. Osim toga u članu 98 *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),* navodi se: **"Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine".** Potrebno je uskladiti idejno rješenje u svemu sa gore navedenim.

*Članom 53 Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 36/18)* definisano je da se pod veličinom sobe i apartmana u ugostiteljskom objektu podrazumjeva prostor sa unutrašnjim sadržajima **bez balkona.** Istim Pravilnikom, Prilog 2, propisano je da je minimalna površina apartmana sa kupatilom, kategorizacije 4\*, 45m<sup>2</sup>. Imajući ovo u vidu zaključuje se da



površine jednosobnih apartama predviđenih idejnim rješenjem ne ispunjavaju uslove definisane pravilnikom te je isto potrebno uskladiti sa gore navedenim.

U okviru grafičkih priloga, **dostaviti analizu sjenki** u odnosu na objekte u okruženju, za periode dana u godini (ravnodnevnica, kratkodnevnica, dugodnevnica) **kroz svaki sat od izlaska do zalaska sunca**. Dostavljena analiza nije dobra jer ista ne sadrži prikaz kroz svaki sat od izlaska do zalaska sunca.

Uvidom u grafički prilog - *Osnova podruma* utvrđeno je da je predviđen isti kolski ulaz u garažu za goste i ekonomski ulaz što nije moguće, te je isto potrebno odvojiti tj predvidjeti zaseban ulaz za ekonomski dio kao i ulaz za zaposlene.

Grafički prilog – *Osnova podruma* ne sadrži kote, te je potrebno isti iskotirati, prikazati širinu ulice, dimenzije parking mjesta, nagib rampe kao i granicu urbanističke i katastarske parcele.

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) 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.

**MINISTAR**

Janko Odović

