



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: 09-332/23-5706/9
Datum: 08.11.2023.godine

“SKI RESORT KOLAŠIN 1600 ” D.O.O.

KOLAŠIN
UI Mojковаčka bb

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka
S pozivom na član 111 stav 1,2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-5706/1 od 18.07.2023.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 u 12:11:11 + 02'00' i 14:06:14 + 02'00', dana 17.07.2023. godine, za izgradnju hotela "N" i "O" na UP1, koju čine kat. parcele br. 904/15, 904/27, 1057/3, 1057/18, 1060/20 i 1060/31 i Apartmanskog objekta "P", depadans hotela "N" i "O" na UP2, koju čine kat. parcele br. 904/28, 904/16, 1057/20, 1057/6, 1060/21 i 1060/32, 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 iz Separata sa urbanističko tehničkim uslovima predmetnog planskog dokumenta Prostornog plana posebne namjene Bjelasice i Komovi, Detaljna razrada lokaliteta „Kolašin 1600” („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” br. 04/11) utvrđeno je da je preporuka plana da se uradi idejno rješenje za lokaciju - kompleks u cjelini na osnovu čega su i izdati Urbanističko tehnički uslovi u cjelini. U skladu sa navedenim potrebno je dopuniti Idejno rješenje sa grafičkim priložima, (situacija, 3D prikaz itd.) za cijeli kompleks u cjelini.

Nadalje, smjernicama iz planskog dokumenta kao i *Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* (“Službeni list Crne Gore”, broj 36/18) definisano je da se **turistički apartmani sastoje od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila, čime se zaključuje da nije moguće projektovati**

sobe kao smještajne jedinice u apartmanskome objektu "P" već isključivo apartmane. Istim Pravilnikom, Prilog 3, propisano je da je minimalna površina turističkog apartmana,

kategorizacije 5*, 40m² za smještaj 2-3 osobe sa kupatilom, 50m² za smještaj 3-4 osobe sa kupatilom i 60m² apartmana sa 2 spavaće sobe za smještaj 4-6 osoba sa kupatilom. Takođe, planskim dokumentom definisano je da je prosječna veličina smještajne jedinice 80m² a broj ležajeva po jedinici 4. Imajući ovo u vidu zaključuje se da **min. površina turističkog apartmana bez balkona iznosi 40m² te je neophodno uskladiti idejno rješenje apartmanskog objekta "P" prema gore navedenim smjernicama jer su istim projektovane smještajne jedinice manje kvadrature od planom i pravilnikom definisanih.**

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 apartmanskog objekta "P", kao i u potkrovlju Hotela "N" i "O" projektovan veći broj smještajnih jedinica od 10% od ukupnog broja te je isto neophodno uskladiti sa gore navedenim.

Istim *Pravilnikom*, definisano je da ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka kategorije pet zvjezdica, treba da bude lociran na mjestima izuzetne prirodne ljepote, da bude luksuzno opremljen, **sa kapacitetima za pružanje wellness i spa usluga**, sa više od 10% apartmana u odnosu na ukupan broj soba, vrhunskom kuhinjom i kvalitetnim restoranima. Uvidom u idejno rješenje Hotela "N" i "O" sa 5* utvrđeno je da nijesu planirane **wellness i spa usluge**, te je neophodno predvidjeti iste, čiji će sadržaji i površina biti usklađeni sa ovim *Pravilnikom*. Na grafičkim priložima **prikazati dispoziciju namještaja svih prostorija** i njihovu namjenu (wellness & spa, komercijalni sadržaji, ostave, tehničke prostorije itd.). Isto prikazati u legendi površina.

Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 36/18) propisano je da je za apartmane kategorije 5* potrebno obezbijediti **1PM po turističkom apartmanu.** Uvidom u idejno rješenje apartmanskog objekta "P" utvrđeno je da **nije obezbijeđen dovoljan broj PM u odnosu na ovaj normativ te je isto potrebno uskladiti sa gore navedenim.**

Uvidom u idejno rješenje Hotela "N" i "O", grafički prilog *Osnova podruma -1*, utvrđeno je da je predviđen **isti kolski ulaz u garažu za goste i ekonomski ulaz** što nije moguće, te je isto potrebno odvojiti.

Takođe, potrebno je udaljiti objekat Hotela "N" i "O" min 2,0m od granice urbanističke parcele dijelom podrumskih etaža garaže -1 i -2, koje su u punoj spratnoj visini projektovane na samoj granici parcele.

Visina parking garaža je minimum 3.50m od kote poda prizemlja do kote poda garaže te je neophodno uskladiti visinu podrumskih etaža sa navedenim.

Minimalna širina hodnika i stepeništa prema *Pravilniku* je 1.40m te je neophodno iskotirati isto kako bi se utvrdilo da li su ispoštovane min. širine propisane *Pravilnikom*.

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 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

