



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: 09-7690/7
Podgorica, 29.12.2022. godine

**“MEDENICA PROJECT DEVELOPMENT & CONSULTANCY
COMPANY” DOO**
Ignjić Bojana, Medenica Borka, Bulatović Ivana, Medenica Olga i
Trifunović Vera

PODGORICA
Ul. Marka Radovića br.95/58

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch





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: 09-7690/7
Podgorica, 28.12.2022. 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 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 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „MEDENICA PROJECT DEVELOPMENT & CONSULTANCY COMPANY“ DOO iz Podgorice, Ignjić Bojane, Medenica Borke, Bulatović Ivane, Medenica Olge i Trifunović Vere, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „81000 BIRO“ d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta 26.12.2022. 11:09:47 +01'00', za izgradnju Hotela sa depadansima „Peaks of Montenegro“ **, na UP 211 (koju čini katastarska parcela br.495/1), na UP 212 (koju čini katastarska parcela br.495/4), na UP 213 (koju čini katastarska parcela br.496/2), na UP 216 (koju čini katastarska parcela br.497/2), na UP 221 (koju čine katastarske parcele br.493/3 i 497/3) sve KO Smailagića polje, zona 7 u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Smailagića polje“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.11/09), Opština Kolašin, donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev „MEDENICA PROJECT DEVELOPMENT & CONSULTANCY COMPANY“ DOO iz Podgorice, Ignjić Bojane, Medenica Borke, Bulatović Ivane, Medenica Olge i Trifunović Vere, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „81000 BIRO“ d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta 26.12.2022. 11:09:47 +01'00', za izgradnju Hotela sa depadansima „Peaks of Montenegro“ **, na UP 211 (koju čini katastarska parcela br.495/1), na UP 212 (koju čini katastarska parcela br.495/4), na UP 213 (koju čini katastarska parcela br.496/2), na UP 216 (koju čini katastarska parcela br.497/2), na UP 221 (koju čine katastarske parcele br.493/3 i 497/3) sve KO Smailagića polje, zona 7 u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Smailagića polje“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.11/09), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima i to: Hotel - bruto razvijena građevinska površina BRGP= 1.459,20 m² (planom dato 1.471,89 m²), indeks zauzetosti 0,40 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 1,59 (planom dato 1,60), spratnost objekta Po+P+2+Pk (planom dato P+2+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, Depadansi- indeks zauzetosti 0,35-0,40 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 0,71-0,80 (planom dato 0,80), spratnost objekata Po+P+1 (planom dato P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-7690/1 od 11.10.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se

„MEDENICA PROJECT DEVELOPMENT & CONSULTANCY COMPANY“ DOO iz Podgorice, Ignjić Bojane, Medenica Borke, Bulatović Ivane, Medenica Olge i Trifunović Vere, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „81000 BIRO“ d.o.o. Podgorica ovjeren elektronskim potpisom projektanta 26.12.2022. 11:09:47 +01'00', za izgradnju Hotela sa depadansima „Peaks of Montenegro“ **, na UP 211 (koju čini katastarska parcela br.495/1), na UP 212 (koju čini katastarska parcela br.495/4), na UP 213 (koju čini katastarska parcela br.496/2), na UP 216 (koju čini katastarska parcela br.497/2), na UP 221 (koju čine katastarske parcele br.493/3 i 497/3) sve KO Smailagića polje, zona 7 u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Smailagića polje“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.11/09), Opština Kolašin, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima i to: Hotel - bruto razvijena građevinska površina BRGP= 1.459,20 m² (planom dato 1.471,89 m²), indeks zauzetosti 0,40 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 1,59 (planom dato 1,60), spratnost objekta Po+P+2+Pk (planom dato P+2+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, Depadansi- indeks zauzetosti 0,35-0,40 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 0,71-0,80 (planom dato 0,80), spratnost objekata Po+P+1 (planom dato P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

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 i 86/22), 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 i 86/22), 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 m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-1807/4 izdate 18.04.2022.godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora-Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-1810/4 izdate 18.04.2022.godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora-Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-1812/5 izdate 30.05.2022.godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora-Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-1805/4 izdate 18.04.2022.godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora-Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i

urbanizma; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-1804/4 izdate 18.04.2022.godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora-Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br.725 KO Smailagića polje -prepis broj 115-919-5592/2022 od 22.11.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu za kat.parcela br. 493/3 KO Smailagića; List nepokretnosti br.82 KO Smailagića polje -prepis broj 115-919-5683/2022 od 24.11.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kolašin, za kat.parcele br.495/1, 495/4, 496/2, 497/2, 493/3 i 497/3 sve KO Smailagića polje; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije; Izjavu geodetske organizacije o ispravci tehničke greške sa korigovanom skicom premjera- manualom i spiskom prijava 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Smailagića polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin, na UP 211 (kp 495/1), UP 212 (kp 495/4), UP 213 (kp 496/2), UP 216 (kp 497/2), i dijelu UP 221 (kp 497/3), zona 7, KO Smailagića polje, planirana je izgradnja hotela sa depadansima „Peaks of Montenegro“ **.

Shodno planskom dokumentu namjena površina za predviđenu lokaciju je individualno stanovanje. Na osnovu člana 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22), do donošenja plana Generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namjenjenu planskim dokumentom za stanovanje, odnosno poslovnu djelatnost, urbanističko- tehnički uslovi mogu se izdati za hotel, u skladu sa propisom iz člana 212 stav 5 ovog zakona. U navedenom slučaju osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromijenjeni.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: Hotel (indeks izgrađenosti 1,6, indeks zauzetosti 0,40 i spratnost objekta P+2+PK); depadansi (indeks izgrađenosti 0,8, indeks zauzetosti 0,4 i spratnost objekata P+1).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : Pravilnik o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. List CG“ br. 36/18), Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl.list CG“, br. 044/18, 043/19), Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl. List CG“, br. 24/10, 33/14). Objekte projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Planiranjem urbanizacije neophodno je koliko je to moguće, očuvati tradicionalne elemente ovog naselja pri rekonstrukciji i ponovnoj izgradnji. Pri projektovanju novih objekata koristiti elemente objekata narodnog graditeljstva (trijem, krov, materijali, prozori i sl.) tako da ovi elementi budu u tradicionalnom duhu naselja ovog kraja. Potrebno je težiti na uklapanju objekata u tradicionalnu urbanističko-arhitektonsku fizionomiju Kolašina.

Obavezno, na svim objektima koristiti strme krovne površine, strehe i odgovarajuće rješenje oluka i snjegobrana. Prilikom projektovanja i izvođenja objekata voditi računa o ekonomičnosti korišćenja objekata, a posebno o uštedi energije i termičkoj zaštiti elemenata objekata u skladu sa važećim propisima.

Procenat zelenih površina i potreban broj parking mjesta projektovati shodno smjernicama iz planskog dokumenta i Pravilniku o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. Neophodne parkinge treba izgraditi u podzemnim garažama, u okviru pripadajuće urbanističke parcele, u neposrednoj blizini lokacije, u stambenom bloku ili izgradnjom otvorenih parkinga, ili učešćem u zajedničkoj gradnji garaže ili parkinga.

Za zelenilo u okviru turističkog stanovanja i turističkog kompleksa neophodno je izvršiti taksaciju biljnog materijala sa predloženim mjerama njege, kao i sačuvati zdravo i funkcionalno zelenilo za svaki objekat. Površine oko objekata hotela mogu biti uređene i strožijim geometrijskim stilom. Obodom, granicom parcele, naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi.

Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izradnji objekata i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjenje pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br. 48/13, 44/15).

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje Hotel sa depadansima „Peaks of Montenegro“ **, projektovano od strane „81000 BIRO“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima:

Hotel - bruto razvijena građevinska površina BRGP= 1.459,20 m² (planom dato 1.471,89 m²), indeks zauzetosti 0,40 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 1,59 (planom dato 1,60), spratnost objekta Po+P+2+Pk (planom dato P+2+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Depadansi- indeks zauzetosti 0,35-0,40 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 0,71-0,80 (planom dato 0,80), spratnost objekata Po+P+1 (planom dato P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama. Prilaz predmetnoj lokaciji planiran je preko planom predviđene saobraćajnice.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 26.12.2022. 11:09:47 +01'00', za izgradnju Hotela sa depadansima „Peaks of Montenegro“ **, na UP 211 (kp 495/1), UP 212 (kp 495/4), UP 213 (kp 496/2), UP 216 (kp 497/2), i na dijelu UP 221 (kp 497/3), zona 7, KO Smailagića polje, Opština Kolašin, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta DUP „Smailagića polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Kolašin.

Uvidom List nepokretnosti br.725 KO Smailagića polje -prepis broj 115-919-5592/2022 od 22.11.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu-PJ Kolašin, utvrđeno je da je kat.parcela br. 493/3 KO Smailagića polje u svojini Bulatović Veselina u obimu prava 1/1.

Uvidom List nepokretnosti br.82 KO Smailagića polje -prepis broj 115-919-5683/2022 od 24.11.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu-PJ Kolašin, utvrđeno je da su kat.parcele br.495/1, 495/4, 496/2, 497/2, 493/3 i 497/3 sve KO Smailagića polje, u susvojini Bulatović Bojane u obimu prava 1/8, Medenice Borke u obimu prava 1/4, Bulatović Ivana u obimu prava 1/8, Medenica Olge u obimu prava 1/4 i Trifunović Vere u obimu prava 1/4.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „MEDENICA PROJECT DEVELOPMENT & CONSULTANCY COMPANY“ DOO iz Podgorice, Ignjić Bojane, Medenica Borke, Bulatović Ivane, Medenica Olge i Trifunović Vere, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „81000 BIRO“ d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta 26.12.2022.godine 11:09:47 +01'00', za izgradnju Hotela sa depadansima „Peaks of Montenegro“ **, na UP 211 (koju čini katastarska parcela br.495/1), na UP 212 (koju čini katastarska parcela br.495/4), na UP 213 (koju čini katastarska parcela br.496/2), na UP 216 (koju čini katastarska parcela br.497/2), na UP 221 (koju čine katastarske parcele br.493/3 i 497/3) sve KO Smailagića polje, zona 7 u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Smailagića polje“ ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.11/09), 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, 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.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

