



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: 09-332/23-8564/7
Podgorica, 08.05.2024. godine

“SKI RESORT KOLAŠIN 1450” AD

KOLAŠIN

Ul. Mojškovačka bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, 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: 09-332/23-8546/7
Datum: 08.05.2024. 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, projektovanog od strane "MONCORE" d.o.o. Podgorica, za izgradnju Hotela "C" 4* na dijelu UP3, koji čine katastarske parcele broj 1014/8, 1017/5, 1020/2, 1021/1, 1016/3, 1022/1, 1023/1, 1048/5, 1127/12, 953/4, 953/3, 1127/14 KO Smrčje, Opština Kolašin, u zahvatu PPPN Bjelasica i Komovi – Detaljna razrada lokaliteta "Kolašin 1450" ("Službeni list CG", 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, projektovanog od strane "MONCORE" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.04.2024. godine u 10:46:28 +02'00', za izgradnju Hotela "C" 4* na dijelu UP3, koji čine katastarske parcele broj 1014/8, 1017/5, 1020/2, 1021/1, 1016/3, 1022/1, 1023/1, 1048/5, 1127/12, 953/4, 953/3, 1127/14 KO Smrčje, Opština Kolašin, u zahvatu PPPN Bjelasica i Komovi – Detaljna razrada lokaliteta "Kolašin 1450" ("Službeni list CG", br. 04/11), Opština Kolašin, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 7,593.60m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 5,788.98m², (planom zadato - 5,863m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 1,655.6m² (planom zadato 1,675m² pod objektom); spratnosti Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-8546/1 od 03.11.2023.godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratio se „Ski resort Kolašin 1450“ A.D. Kolašin, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "MONCORE" d.o.o. Podgorica, za izgradnju Hotela "C" 4* na dijelu UP3, koji čine katastarske parcele broj

1014/8, 1017/5, 1020/2, 1021/1, 1016/3, 1022/1, 1023/1, 1048/5, 1127/12, 953/4, 953/3, 1127/14 KO Smrčje, Opština Kolašin, u zahvatu PPPN Bjelasica i Komovi – Detaljna razrada lokaliteta "Kolašin 1450" ("Službeni list CG", 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 m² 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 utvđuje 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 02.11.2023.godine od strane Uprave za katastar i državne imovine P.J Kolašin za kat.parcele br.1014/8, 1017/5, 1020/2, 1021/1, 1016/3, 1022/1, 1023/1, 1048/5, 1127/12, 953/4, 953/3, 1127/14 KO Smrčje; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaščene geodetske organizacije, 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 09-332/23-8546/6 od 09.04.2024. godine, projektovanog od strane "MONCORE" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.04.2024. godine u 10:46:28 +02'00", za izgradnju Hotela "C" 4* na dijelu UP3, koji čine katastarske parcele broj 1014/8, 1017/5,

1020/2, 1021/1, 1016/3, 1022/1, 1023/1, 1048/5, 1127/12, 953/4, 953/3, 1127/14 KO Smrčje, Opština Kolašin, u zahvatu PPPN Bjelasica i Komovi – Detaljna razrada lokaliteta "Kolašin 1450" ("Službeni list CG", br. 04/11), Opština Kolašin, konstatuje se sljedeće:

Dopunjenim idejnim rješenjem predviđena je izgradnja Hotela "C" 4*, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 7,593.60m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 5,788.98m², (planom zadato - 5,863m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 1,655.6m² (planom zadato 1,675m² pod objektom); spratnosti Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u Urbanističko-tehičkim uslovima i planskim dokumentom propisano je sljedeće:

Horizontalni gabarit objekata projektovati u skladu sa visokim zahtjevima ekskluzivnog tiruzma vodeći računa o tipu objekata, udaljenosti između objekata, orijentaciji i formiranju slobodnih površina kojima se obezbjeđuje intimnost prostora (pacio). Krovove projektovati kose, dvovodne ili viševodne sa nagibom krovnih ravni prilagođenih klimatskim uslovima. Preporuke je korišćenje snjegobrana. Ideju za oblik krova i krovni pokrivač potražiti u tradicionalnog arhitekturi i prilagoditi savremenim materijalima i tehnologijama. Postament objekta mora stvoriti snažnu vezu sa terenom po principu tradicionalne planskijske kuće u Crnoj Gori – "kamen na zemlji i drvo na kamenu". Karakteristični elementi objekata (masivni postament, raspored punih površina otvora na fasadi, nagibi krovova) i upotrijebljeni 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 treba biti zastupljeno u izradi krovnih konstrukcija za nadstrešnice i klonade, okvire prozora i vrata itd. Drveni elementi takođe 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.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da predmetnim objektom uvesti princip heterogenosti u dizajniranju kompleksa i data urbanija, svježija vizija planinskog hotela. Objekat je zamišljen kao savremen u svojoj silueti, evocirajući planinski duh kroz morfologiju krovova, puniju formu detalja balkonskih ograda i primjenom kombinacije materijala kamen i drvo. Dizajn-jezikom se komuniciraju vrlo jednostavne konture i cjeline objekta, balansirajući između 3 tona odabranih fasadnih materijala. Stilski i oblikovno, arhitektura objekta je proizašla iz kombinacije tradicionalne, dinarske kuće crnogorske sjeverne regije i odnosa prema savremenom fondu materijala i tehnologije gradnje. Sama forma u osnovi, uz mala prilagođavanja, prati plansku postavku horizontalnih gabarita na parceli. Tradicionalno posmatrajući samu formu, objekat se sastoji iz glavnog i 2 sekundarna „broda“, upravno postavljena. Glavni „brod“ objekta se u jednom dijelu lomi pod uglom od 55 stepeni, te ovakva konfiguracija čini da se u 3D-u objekat sagledava kao 2 cjeline. Na mjestu loma geometrije je formiran i procjep u krovnim ravnima, dodatno naglašavajući dvodjelnu formu objekta. Naglašena kontura nadstrešnice iznad prizemlja jasno razdvaja smještajne od komercijalne javne etaže. Korišten je veći nagib krova, kako

zbog opterećenja uslijed velikih sezonskih padavina, tako i iz estetskih razloga – zbog postizanja bolje proporcije objekta. Držači snijega na krovovima su, osim svoje primarne funkcije, iskorišteni i kao dizajn elemenat. Kako bi se dodatno naglasio planinski ambijent i postigao efekat topline iz unutrašnjosti objekta, fasadni otvori na su naglašeni i uokvireni drvenim ramovima. Glavni ulaz u objekat je naglašen duplim „A“ ramom. Dominantna materijalizacija zabata sekundarnih „brodova“ je drvo, a podužnih zidova glavnog „broda“ kamen. Imajući konstantno na umu savremenu siluetu objekta i efekat monumentalnosti, namjera je bila izbjeći usitnjavanje pete fasade i zaobići uvođenje badža i shedova. Uz to, cilj je bio i racionalnost u izvođenju i održavanju krova, kao i optimalnost pri rješavanju odvođenja atmosferskih voda sa krova.

Prema smjernicama iz projektnog zadatka, dominantni fasadni materijali su: Nikšički kamen sivog tona, rustičnije obrade, korišten na ostalim objektima na parceli; Drvo u vidu termowood talpi rustičnije obrade na potkonstrukciji za fasadne zidove. Puno tretirano drvo za sekundarne okvire otvora i masivne balkonske ograde; Teksturisani demit sa kanelurama u boji oyster white (RAL 1013); Lim, krovni pokrivač tipa Gerard Shake koji evocira na drvenu šindru u antracit boji. Fasadna bravarija aluminijska je u antracit sivoj boji (RAL 7016 ili slično), troslojno. Limene opšivke na fasadi su u istoj antracit sivoj boji (RAL 7016 ili slično). Staklo je na dijelu balkonskih ograda.

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 02.11.2023.godine od strane Uprave za katastar i državne imovine PJ Kolašin, utvrđeno je da su kat.parcele br. 1014/8, 1017/5, 1020/2, 1021/1, 1016/3, 1022/1, 1023/1, 1048/5, 1127/12, 953/4, 953/3, 1127/14 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, projektovanog od strane "MONCORE" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.04.2024. godine u 10:46:28 +02'00', za izgradnju Hotela "C" 4* na dijelu UP3, koji čine katastarske parcele broj 1014/8, 1017/5, 1020/2, 1021/1, 1016/3, 1022/1, 1023/1, 1048/5, 1127/12, 953/4, 953/3, 1127/14 KO Smrčje, Opština Kolašin, u zahvatu PPPN Bjelasica i Komovi – Detaljna razrada lokaliteta "Kolašin 1450" ("Službeni list CG", 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 građevnisnoj liniji).

Prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspekcijском organu potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose na kat.parcelama br.904/37 i 904/45 koje su u vlasništvu "MN Group" d.o.o. Tivat, kao i na kat.parceli br. 904/47 KO Smrčje koja je u vlasništvu Popović Ilije.

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 Pavićević, dipl.pravnik



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

SINIŠA MINIC, dipl.inž.arh.

