



**CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Služba glavnog gradskog arhitekte**

Broj: UP I 30-350/19-453/2  
Podgorica, 19. decembar 2019. godine

Краљ Гора  
ОДЛУКА КОЛАШИН - КОД 1600

Регистарни број		Датум	
Фамилија	Име	Месец	Година
05	9327		

СЕКРЕТАРИЈ. ЗА ПЛАНИРАЊЕ ПРОСТОРА,  
КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ

ПИМЉЕНО

23.12.2019.

**SKI RESORT – KOLAŠIN 1600 doo**

**Kolašin  
UI. Mojkovačka, b.b.**

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju apartmanskog objekta "Q" - depadans hotela "S" na urbanističkoj parceli br. UP 3, koju čine katastarske parcele br. 1060/19, 1060/30 i 1069/6 KO Smrčje, u zahvatu PPPN „Bjelasica i Komovi“ – DRL „Kolašin 1600“ („Sl. list CG“, br. 4/11).

Srdačan pozdrav,



**CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Služba glavnog gradskog arhitekte**

Broj: UP I 30-350/19-453/2  
Podgorica, 19. decembar 2019. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 5 tačka 1 i člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 23 i 60 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Sl. list CG – o.p.", br. 38/18) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a shodno Ugovoru o vršenju poslova zaključenim između Glavnog grada Podgorica i Opštine Kolašin br. 01-031/19-2585 od 2. aprila 2019. godine, rješavajući po zahtjevu SKI RESORT – KOLAŠIN 1600 doo Kolašin, za izgradnju apartmanskog objekta "Q" - depadans hotela "S" na urbanističkoj parceli br. UP 3, koju čine katastarske parcele br. 1060/19, 1060/30 i 1069/6 KO Smrčje, u zahvatu PPPN „Bjelasica i Komovi“ – DRL „Kolašin 1600“ ("Sl. list CG", br. 4/11), donio je

**R J E Š E N J E**

I - Investitoru SKI RESORT – KOLAŠIN 1600 doo Kolašin daje se saglasnost na idejno rješenje za izgradnju apartmanskog objekta "Q" - depadans hotela "S" na urbanističkoj parceli br. UP 3, koju čine katastarske parcele br. 1060/19, 1060/30 i 1069/6 KO Smrčje, u zahvatu PPPN „Bjelasica i Komovi“ – DRL „Kolašin 1600“ ("Sl. list CG", br. 4/11), u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

II - Investitor je dužan da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspekcijskom organu, riješi imovinsko-pravne odnose, tj. da pribavi dokaz o pravu svojine na kat. parcelama br. 1060/19, 1060/30 i 1069/6 KO Smrčje, odnosno drugom pravu na građenje na navedenim parcelama, u suprotnom ovo rješenje će se smatrati ništavnim.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom br. UP I 30-350/19-452 od 3. decembra 2019. godine, investitor SKI RESORT – KOLAŠIN 1600 doo Kolašin podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekte za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju apartmanskog objekta "Q" - depadans hotela "S" na urbanističkoj parceli br. UP 3, koju čine katastarske parcele br. 1060/19, 1060/30 i 1069/6 KO Smrčje, u zahvatu PPPN „Bjelasica i Komovi“ – DRL „Kolašin 1600“ ("Sl. list CG", br. 4/11).

Odredbama članova 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), propisano je da glavni državni arhitekta, odnosno glavni gradski arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za izgradnju objekta, projektovano od strane preduzeća STUDIO SYNTHESIS ARCHITECTURE & DESIGN d.o.o. Podgorica, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju u okviru DRL-a „Kolašin 1600“ propisano je da je horizontalne gabarite objekata potrebno 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. Snježne 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. Dobri primjeri 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 upotrijebljeni prirodni materijali u kombinaciji sa savremenim tehnologijama, kao i odabrane boje, moraju biti primjenjeni 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 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. Opštim uslovima u okviru uslova za uređenje prostora naglašeno je da je posebnu pažnju potrebno 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 oличene 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. Opšte smjernice za materijalizaciju nalažu afirmaciju upotrebe prirodnih materijala i posvećivanje pažnje uređenju terena i njegovom ozelenjavanju.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, jer je zahtjev stranke u cijelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku), te obzirom da investitor nije evidentiran kao vlasnik katastarskih parcela br. 1060/19, 1060/30 i 1069/6 KO Smrče, odnosno da ne posjeduje drugo pravo

na građenje na istim, investitoru je nametnuta obaveza regulisanja imovinsko – pravnih odnosa na navedenim kat. parcelama prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspekcijskom organu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru SKI RESORT – KOLAŠIN 1600 doo Kolašin na idejno rješenje za izgradnju apartmanskog objekta "Q" - depadans hotela "S" na urbanističkoj parceli br. UP 3, koju čine katastarske parcele br. 1060/19, 1060/30 i 1069/6 KO Smrčje, u zahvatu PPPN „Bjelasica i Komovi“ – DRL „Kolašin 1600“ („Sl. list CG“, br. 4/11), u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

**NAPOMENA:** Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 44/18), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.



Dostavljeno:

- SKI RESORT – KOLAŠIN 1600 doo Kolašin;
- Direktoratu glavnog državnog arhitekte;
- Opštini Kolašin;
- Arhivi.