

Zamislimo
zeleni Kolašin:

Angažovani odgovor
na građevinski bum



Zamislimo
zeleni Kolašin:
Angažovani odgovor
na građevinski bum



Impresum

NASLOV :	Zamislimo zeleni Kolašin: Angažovani odgovor na građevinski bum
IZDAVAČ :	NVO Fenomeni
KOORDINATORKA PROJEKTA :	Jelena Anđelić
UREDNIKA :	Sonja Dragović
AUTORKE :	Sonja Dragović, KANA/ko ako ne arhitekt, Zeleni Kolašin Jelena Anđelić, Zeleni Kolašin Jelena Rabrenović, KANA/ko ako ne arhitekt Milica Vujošević, KANA/ko ako ne arhitekt Ružica Kračković, KANA/ko ako ne arhitekt Anja Drašković, Zeleni Kolašin
LEKTURA :	Anja Drašković
DIZAJN I PRELOM :	Srđa Dragović
NASLOVNA STRANA :	Srđa Dragović
ŠTAMPA :	Golbi Print, Podgorica
TIRAŽ :	100

Kolašin,
decembar 2023.

Izjave zahvalnosti

Najuži tim inicijative „Zeleni Kolašin“ čini nas šest: urbanistkinja Jelena Anđelić, istraživačica u oblastima urbanizma i javnih politika Sonja Dragović, savjetnica za marketing i komunikacije Anja Drašković, pozorišni reditelj Zoran Rakočević, radnik u turizmu Janko Šćepanović i diplomirani pravnik Duško Raketić. Mi dogovaramo i vodimo aktivnosti ove inicijative. Želimo da zahvalimo svim sugrađanima i sugrađankama koji nas podržavaju i koji nam na razne načine pomažu, kao i prijateljima i prijateljicama, saradnicima i saradnicama iz Crne Gore i regiona koji u problemima kojima se mi bavimo prepoznaju sličnosti sa svojim okruženjem i zajedno sa nama ukazuju na moguća rješenja i zamišljaju bolju budućnost naših gradova.

Hvala Darku Dožiću, Maši Elezović i Aleksandru Dragičeviću za razgovore, entuzijazam i tehničku i drugarsku pomoć koji su nam bili neophodni za sam početak.

Zahvaljujemo nevladinoj organizaciji Klasterska inicijativa za povjerenje i logističku podršku.

Hvala udruženju „KANA/ko ako ne arhitekt“ za stručnu pomoć i zajednički rad.

Urednica zahvaljuje portugalskoj Fondaciji za nauku i tehnologiju (FCT) koja podržava njeno doktorsko istraživanje na Univerzitetском institutu u Lisabonu (no. 2021.07133.BD).

Posebnu zahvalnost dugujemo novinarki Dragani Šćepanović, čije je redovno i temeljno izvještanje o urbanističkim problemima Kolašina od velikog značaja za našu inicijativu.

Sadržaj

UVOD	7
PRVI DIO	9
Građanska inicijativa “Zeleni Kolašin”: razlozi i ciljevi	11
Pokrećemo inicijativu!	12
Narušavanje ambijenta grada	13
Komunalna infrastruktura	14
Saobraćajna infrastruktura	15
(Ne)briga o kulturnom nasljeđu	16
Kako građani i građanke Kolašina vide prostor svog grada?	17
Anketa o prostornom razvoju i kvalitetu života u Kolašinu	18
Dođite dragi turisti”: turistički vodič reditelja Zorana Rakočevića	23
Inicijativa za stavljanje Detaljnog urbanističkog plana “Kolašin – centar” van snage	36
Peticija	37
Predlog odluke	38
Primjedbe na Nacrt izmjena i dopuna PUP-a opštine Kolašin	39
Javna rasprava: odbijanje mogućnosti kritike i razgovora	40
Primjedbe, predlozi i sugestije udruženja KANA/ko ako ne arhitekti i inicijative “Zeleni Kolašin”	42
DRUGI DIO	49
Nekoliko važnih urbanističkih parametara: definicije i odstupanja	51
Spratnost	52
Zauzetost parcele	54
Broj stambenih jedinica	55
Namjena površina	57
Analiza idejnih rješenja novih građevina	59
Mapa	60
Hotel, KIPS gradnja d.o.o	61
Turistički kompleks Breza, CG Resort d.o.o.	64
Stambeni objekat sa djelatnostima i kondo hotelom, BB Invest Group d.o.o.	67
Hotel Magnum	70
Apartmansko-poslovni objekat, V&B Invest d.o.o.	73
Sportsko-turistički depandansi, Beppler & Partners Ltd.	76
Objekat kolektivnog stanovanja, GOMAX d.o.o.	80
Objekat kolektivnog stanovanja, Stef & Kris Mont Company d.o.o.	84
Stambeni objekat sa poslovanjem, Rezident d.o.o.	87
Stambeni objekat sa poslovanjem, Bjelasica invest d.o.o.	90
Pozdrav iz Kolašina: foto priča	94
ZAKLJUČAK	99
PRILOG	101
Anketa: Prostorni razvoj i kvalitet života u Kolašinu	101

Uvod

Ova knjiga je nastala tokom prve godine postojanja inicijative „Zeleni Kolašin“, proistekle iz potrebe angažovane grupe građana i građanki Kolašina da se stručno i sistematično pozabavi ekološkim, društvenim, ekonomskim i kulturnim uticajima nagle građevinske ekspanzije koja je početkom 2020-ih zaposjela grad. Kako inicijativa predstavlja odgovor zajednice na alarmantnu transformaciju životnog prostora vođenu razvojnim modelom koji daje prednost privatnoj ekonomskoj dobiti nad javnom dobrobiti, tako ova knjiga predstavlja detaljan zapis tog odgovora. Nadamo se da će čitaoci i čitateljke u njoj naći podsticaj da kritički sagledaju pitanja trenutnog i budućeg urbanog razvoja naših gradova.

Prvi dio bavi se razlozima i ciljevima inicijative „Zeleni Kolašin“ i naglašava neophodnost akcije – dok još ima vremena i prostora! Ovdje upućujemo na štetne efekte postojećih procesa planiranja i izgradnje na ambijent grada, komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu, kao i na evidentan nemar prema kulturnom i arhitektonskom nasljeđu Kolašina. Pored toga, predstavljamo rezultate anketnog istraživanja koji pokazuju kako građani i građanke Kolašina vide prostorni razvoj i kvalitet života u ovom gradu. Zaključke ankete prati izbor iz ne-svakidašnjeg turističkog vodiča pozorišnog reditelja i člana naše inicijative Zorana Rakočevića: „Dođite dragi turisti“. U prvom dijelu publikacije predstavljena su i naša nastojanja da učestvujemo u procesima planiranja prostora kroz pokretanje peticije i inicijative za stavljanje Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin – centar“ van snage, kao i kroz saradnju sa udruženjem „KANA/ko ako ne arhitekt“, te naše zajedničko učešće u javnoj raspavi o Nacrtu izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana opštine Kolašin.

Drugi dio knjige predstavlja analitički pogled na procese i rezultate ubrzane urbane transformacije Kolašina. U saradnji sa grupom „KANA/ko ako ne arhitekt“ definišemo nekoliko važnih urbanističkih parametara (spratnost, zauzetost parcele, broj stambenih jedinica, namjenu površina) i ističemo primjere odstupanja od utvrđenih normi. Zatim, kroz detaljnu analizu deset idejnih rješenja za nove građevine, prikazujemo nedosljednosti i propuste u procesima planiranja prostora i izgradnje objekata. Nove strukture pozamašnih gabarita, bilo da su hoteli ili stambeno-poslovne zgrade, redom krše urbanističko-tehničke uslove i pravila struke zarad pojedinačnih interesa i povećavanja privatne ekonomske dobiti. Na samom kraju, prilažemo nekoliko fotografija koje pokazuju kako planerski i graditeljski poduhvati koje kritikujemo nasilno i brzo mijenjaju kolašinski krajolik.

U zaključku, osvrćemo se na sve što smo naučili: ono što se dešava u Kolašinu proizvod je sistema koji favorizuje ekspanzivnu privatnu izgradnju na štetu javnog interesa. Ovaj dokument ne samo da kritikuje takav sistem, već služi i kao posljednje upozorenje, poziv na akciju i podstrek da preispitamo lokalne i nacionalne strategije prostornog razvoja. Zalažemo se za pravedan i održiv razvoj i za gradove – naš Kolašin i sve druge – koji će biti dobra mjesta za život, a ne igrališta za loše regulisanu građevinsku industriju.

Prvi dio

1

Građanska inicijativa **“Zeleni Kolašin”:** **razlozi i ciljevi**

Inicijativa “Zeleni Kolašin” zvanično je pokrenuta početkom 2023. godine. Razlozi za postojanje inicijative i ciljevi njenog rada objašnjeni su u nekoliko kratkih tekstova koji su objavljeni na društvenim mrežama¹ u februaru 2023. uz ilustracije autora Srđe Dragovića. Inicijativu smo na ovaj način prvi put predstavili sugrađanima i sugrađankama.

¹ Facebook: <https://www.facebook.com/profile.php?id=100090258912485>;
Instagram: <https://www.instagram.com/zelenikolasin/>

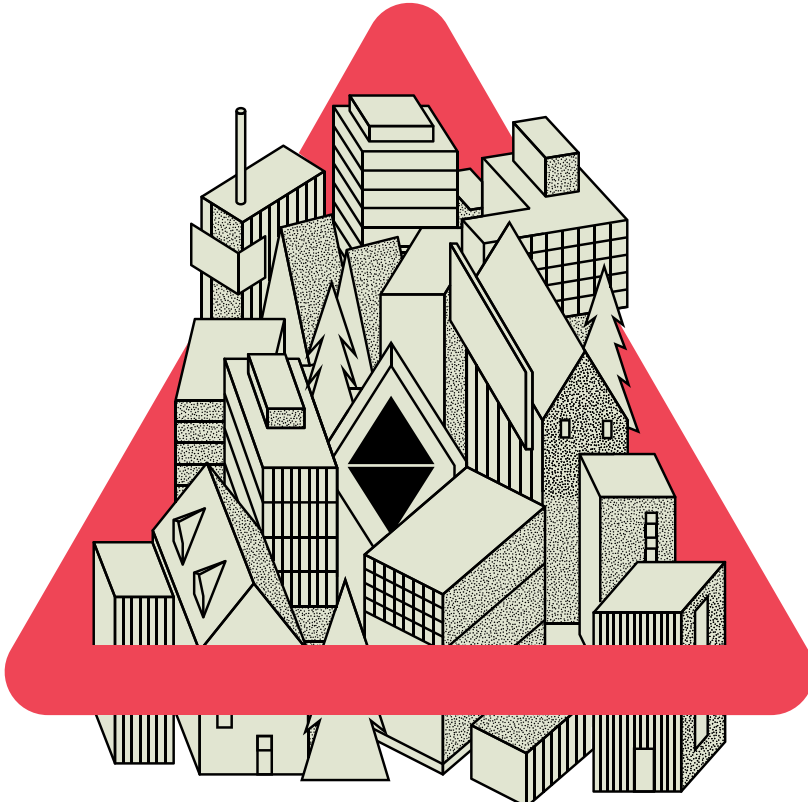
Pokrećemo inicijativu!

Pokrećemo inicijativu „Zeleni Kolašin“ – ako ste zainteresovani za budućnost prostornog, urbanističkog i sa njima povezanog društvenog razvoja našeg grada, pratite nas i uključite se!

Razlozi za ovu lokalnu inicijativu su jasni: stihijske promjene u gradskom prostoru kojima u posljednje vrijeme svjedočimo iznenadile su nas i navele da mislimo o tome kakav Kolašin želimo. Priliku da odgovore na ovo pitanje treba da imaju svi građani i građanke Kolašina i to je jedan od naših ciljeva – da pokrenemo važne teme i otvorimo prostor za razgovor. Održivost ovako intenzivne nove izgradnje, kapaciteti postojeće infrastrukture i pitanje javnog interesa u procesima donošenja i sprovođenja prostornih planova samo su neke od tema koje se nameću. Kolašin sigurno treba da se mijenja, ali želimo otvoren i jasan razgovor o tome kako, u kojim vremenskim okvirima i u čijem interesu.

Koristimo ovaj trenutak da ponudimo početak tog razgovora – dok još ima vremena i prostora!

Narušavanje ambijenta grada



Zabrinjavaju nas nagle promjene u samoj strukturi grada.

Ogromne nove građevine kao da su preko noći zatvorile vidike ka planinama, zauzele trotoare i prosto suzile prostor za sve ostalo. Sad se može lako uočiti da intenzitet nove gradnje u Kolašinu prijeto da trajno naruši ambijentalne vrijednosti gradskog prostora – prosto, da učini grad neskladnim i neuglednim.

Znamo da se ovaj proces odvija na osnovu prostornog plana, ali ako su rezultati očigledno loši, ako nam plan ne pomaže da izgradimo bolji i ljepši grad, zar ne bi trebalo da ga preispitamo?

Zanimaju nas načini da zajednički planiramo održivi razvoj grada, razvoj koji će i sada i u budućnosti služiti interesima lokalne zajednice.

Komunalna infrastruktura



“Dune vjetar – nema struje!”

I druge kolašinske izreke inspirisane infrastrukturnim problemima koje, evo, godinama nekako preživljavamo... Ali, šta će da se desi kada grad naprasno postane mnogo veći, a bez komunalne infrastrukture koja bi ispratila taj rast?

Malo je poznato, recimo, da važeći prostorno-urbanistički plan (PUP) Kolašina iz 2014. godine propisuje da će se građevinske površine povećati skoro 4 puta, sa 124 ha na 482 ha, i to dominantno u centru grada. Ovaj plan za sada nije u potpunosti sproveden, iako izgleda da ubrzano idemo ka tome. Ipak, i postojeće opterećenje infrastrukture je dovoljno veliko da u dijelu kolašinskih naselja prouzrokuje povremene restrikcije vode i struje, a samo je uže gradsko jezgro priključeno na gradsku kanalizaciju. Ako sad imamo ove probleme sa komunalnom infrastrukturom, šta možemo očekivati kada desetine novih objekata budu priključene na postojeću mrežu?

Dok živimo u ovoj fazi intenzivne gradnje, šta se dešava sa otpadnim vodama sa brojnih gradilišta i sa uticajem koji ovi procesi mogu imati na sliv Tare? Da li postoji dugoročni plan finansiranja, unapređenja i izgradnje komunalne infrastrukture koja bi trebalo da prati planiranu gradnju i podrži izgrađeno, ili računamo na to da će i novi hoteli i stambene zgrade biti priključeni na septičke jame?

Na kraju, da li možemo budućnost grada zasnovati na razvoju turizma ako ne možemo garantovati infrastrukturne uslove za boravak većeg broja ljudi na ovom prostoru?

Zanimaju nas što precizniji odgovori na ova pitanja i informisan razgovor o ovim temama.

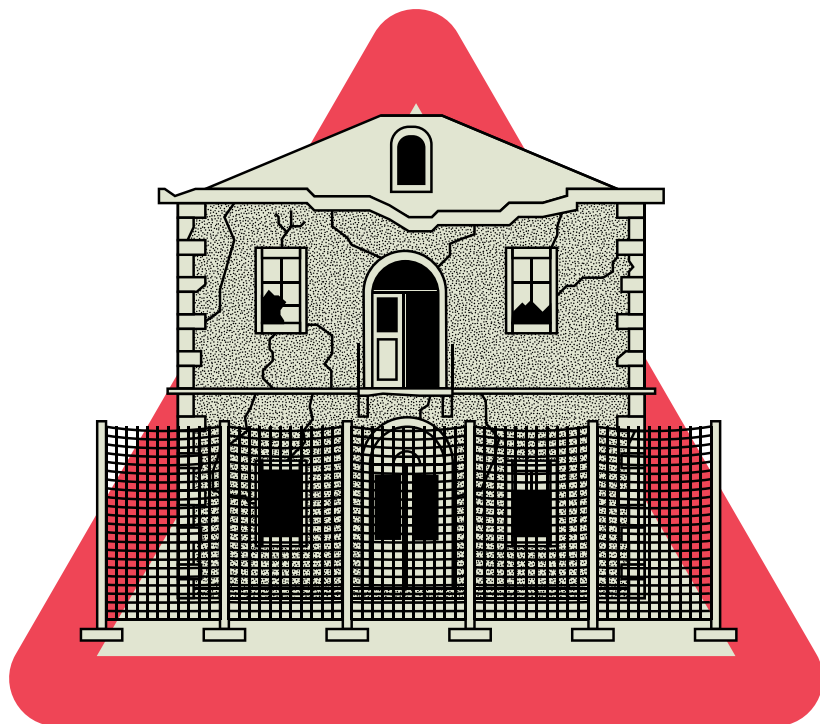
Saobraćajna infrastruktura



U Kolašinu je lako biti pješak: sa jednog na drugi kraj grada pješke se može stići brzo, a od glavnog trga do pošte, doma zdravlja, pijace i apoteke za svega nekoliko minuta. Ipak, gradom se ne može proći od automobila, a sve dostupne javne površine u centru postepeno se pretvaraju u parkirališta.

Gušenje centra grada novim parkinzima neće pomoći, već napraviti veće gužve – naročito sad kad očekujemo pojačani pritisak motornog saobraćaja na urbano jezgro sa autoputa Podgorica-Mateševo i puta Lubnice-Jezerine. Ako rješenja saobraćajnih problema planiramo samo kroz ulaganje u infrastrukturu za automobilski saobraćaj, samo pripremamo teren za buduće nevolje. Rasterećen centar grada, saobraćajni uslovi koji pogoduju i pješacima i biciklistima, bezbjednost za sve učesnike u saobraćaju – o tome želimo da razgovaramo.

(Ne)briga o kulturnom nasljeđu



Kuća Marića, Spomen dom, stara zgrada Osnovne škole, stari hotel „Bošković“, zgrada Zavičajnog muzeja samo su neke od građevina koje u Kolašinu propadaju i pored dokazane kulturne i istorijske vrijednosti. Brigom o njima ne samo da bismo sačuvali značajnu kulturnu baštinu, nego bismo mogli stvoriti i nove zajedničke i javne prostore od značaja za čitav grad.

Kulturno nasljeđe Kolašina je i zelenilo u koje je Kolašin ušuškan, i centralna urbana zona sa prepoznatljivim porodičnim kućama i čuvenim cvjetnim baštama. Ne moramo to da izgubimo da bi grad napredovao: stvar je u tome da se dogovorimo kako da napreduje u skladu sa principima očuvanja kulturne baštine, a ne na njihovu štetu.

Kako građani i građanke Kolašina vide prostor svog grada?

Nakon što smo pokrenuli inicijativu, tokom februara i marta 2023. godine smo među građanima i građankama Kolašina sproveli anketu o prostornom razvoju i kvalitetu života u Kolašinu. Anketni formular² bio je distribuiran putem društvenih mreža. Osim onima koji žive u Kolašinu, anketa je bila namijenjena i onima koji često borave u gradu zbog porodičnih i poslovnih veza. Analiza dobijenih rezultata dostupna je u nastavku.

Nezadovoljstvo građana trenutnim stanjem vidljivo je i kroz popularnost nesvakidašnjeg “turističkog vodiča” reditelja Zorana Rakočevića, čiji mali dio prikazujemo u ovom poglavlju.

² Formular je dostupan u prilogu pod naslovom “Anketa: Prostorni razvoj i kvalitet života u Kolašinu”.

Anketa o prostornom razvoju i kvalitetu života u Kolašinu

UVOD

Ovaj izvještaj predstavlja rezultate ankete o prostornom razvoju i kvalitetu života u Kolašinu, koja je tokom februara i marta 2023.godine sprovedena od strane predstavnika/ca građanske inicijative Zeleni Kolašin.

Cilj ankete bio je da se ispita opšte zadovoljstvo građana i građanki kvalitetom života u gradu, ali i stav o intenzivnoj novoj izgradnji koja je mjesecima u zamahu. Rezultati ankete namijenjeni su kako široj javnosti, tako i predstavnicima lokalne samouprave, ne bi li dobili jasnu sliku o razmjeri izazova sa kojima se Kolašin, odnosno građani i građanke Kolašina, svakodnevno suočavaju, te da bi se pokrenuo dijalog o željenom budućem prostornom i urbanističkom razvoju grada.

ISPITANICI/E

U anketi je učestvovalo ukupno 160 ispitanika i ispitanica, od čega žene čine 49,1% anketiranih, dok muškarci čine preostalih 51,9%. Kada je riječ o starosnoj strukturi (Tabela 1) njih 2,5% su mlađi od 20 godina, 22,2% su starosti od 20 do 30 godina, 41,8% imaju između 30 i 40 godina, 18,4% između 40 i 50 godina, dok stariji od 50 godina čine 15,2% anketiranih.

STAROSNA DOB	% anketiranih
< 20 godina	2,5%
20–30 godina	22,2%
30–40 godina	41,8%
40–50 godina	18,4%
> 50 godina	15,2%

Tabela 1. Starosna struktura anketiranih

U anketi su učestvovali stanovnici iz različitih djelova Kolašina, pa 41,2% anketiranih žive u centru grada, 52,8% u prigradskim naseljima, dok preostalih 6% anketiranih čine stanovnici okolnih sela. Uzimajući u obzir da Kolašin iz godine u godinu napušta sve veći broj ljudi, veoma važan podatak za relevantnost dobijenih rezultata je i veza anketiranih sa Kolašinom - pa 50,6% živi u Kolašinu, 31,9% boravi u gradu povremeno u zavisnosti od porodičnih i poslovnih obaveza, 12,5% je tu samo tokom ljetnje, odnosno zimske, sezone, a 5% ne živi u Kolašinu ali ga povremeno posjećuje zbog porodice, rodbine, ili prijatelja.

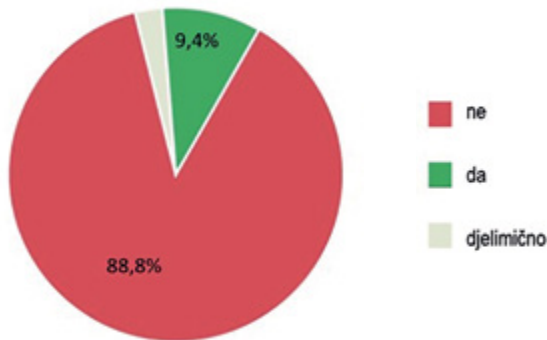
REZULTATI: GRAĐANI NIJESU ZADOVOLJNI TRENUTNOM SITUACIJOM

Grafik 1 pokazuje opšte nezadovoljstvo građana i građanki Kolašina ponudom javnih sadržaja u gradu, s obzirom na to da čak 88,8% anketiranih smatra da ponuda nije na zadovoljavajućem nivou, te da bi je trebalo obogatiti u dijelu kulturnih, edukativnih, rekreativnih, sportskih ali i dječijih sadržaja.

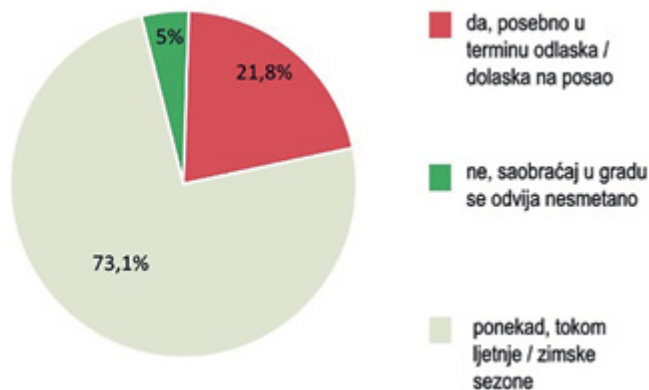
Kada je riječ o situaciji sa saobraćajem, otvaranjem dijela dionice autoputa Bar-Boljare, te proširivanjem kapaciteta skijaške infrastrukture na Bjelasici, Kolašin se pozicionirao kao značajan turistički centar sjevera, a sve to je značajno opteretilo postojeću saobraćajnu infrastrukturu (Grafik 2). Nažalost, čak 80,6% anketiranih smatra da je glavni razlog saobraćajnih gužvi u gradu nedostatak parking mjesta. Među ostalim razlozima za saobraćajne gužve anketirani navode i ulično parkiranje, veliki broj jednosmjernih ulica, neadekvatnu biciklističku i pješačku infrastrukturu i, na kraju, prekomjerno korišćenje automobila. Građani i građanke su nezadovoljni i

kvalitetom zajedničkih i javnih prostora, gdje kao problem najčešće navode upravo nedostatak trotoara, a njega prate neadekvatna ulična rasvjeta, nedovoljne parkovske površine i nepostojanje igrališta za djecu.

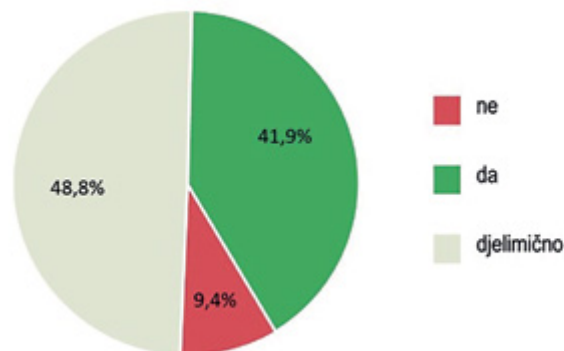
Situacija sa saobraćajem u gradu prema mišljenju anketiranih značajno doprinosi porastu buke (Grafik 3), ali bi 94,4% anketiranih i pored toga Kolašin okarakterisalo kao miran i bezbjedan grad za život.



Grafik 1 - Da li smatrate da je ponuda javnih sadržaja u gradu na zadovoljavajućem nivou?



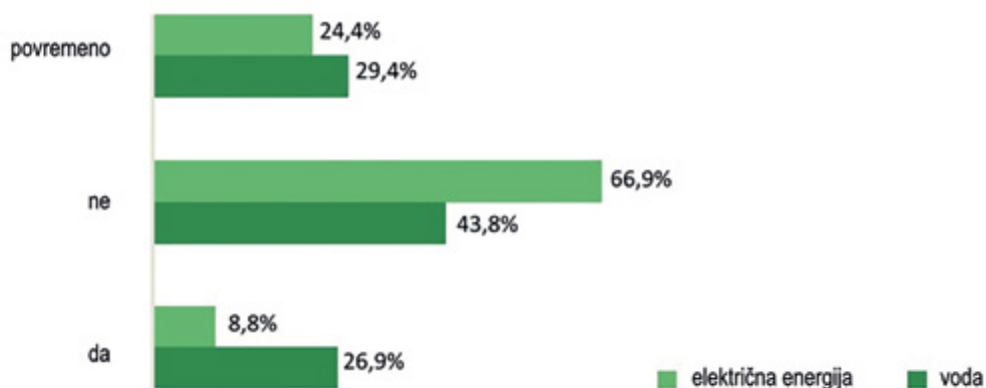
Grafik 2 - Da li su saobraćajne gužve tokom dana učestale?



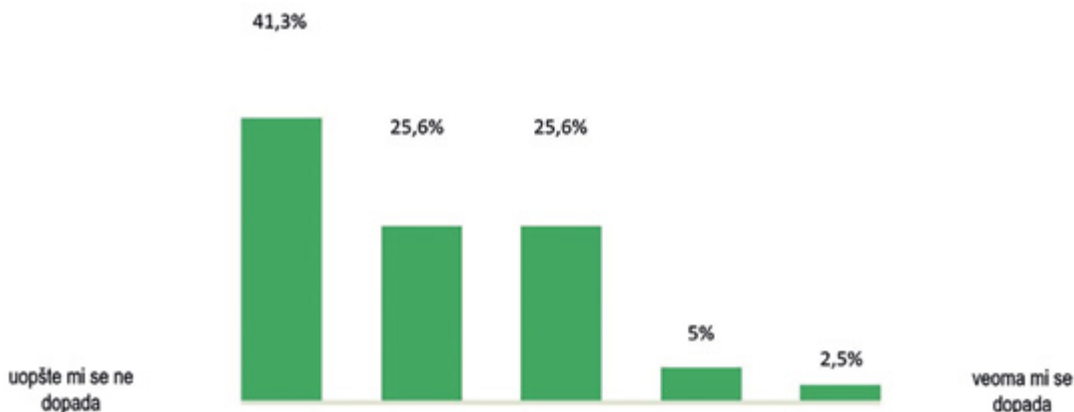
Grafik 3 - Da li situacija sa saobraćajem utiče na porast buke u gradu?

Osim saobraćajne infrastrukture, veliki problem u gradu predstavlja i komunalna infrastruktura, s obzirom na to da čak 68,1% anketiranih nema priključak na gradsku kanalizaciju, i pored toga što nešto malo manje od polovine ispitanika živi u centru Kolašina. To bi značilo da čak ni uže gradsko jezgro nema u potpunosti riješenu komunalnu infrastrukturu, dok su objekti u okolnim gradskim, prigradskim i seoskim naseljima mahom priključeni na septičke jame. Prigradska i seoska naselja povremeno se suočavaju i sa problemom vodosnabdijevanja tokom ljeta, odnosno snabdijevanja električnom energijom tokom zime (Grafik 4). Sve navedeno dovodi do toga da je čak 91,3% anketiranih skeptično kada je u pitanju priključivanje novoizgrađenih objekata na postojeću mrežu i njenu mogućnost da podnese ovaj stepen izgradnje.

Veliki procenat anketiranih (79,4%) nije upoznat sa načinom na koji se donose odluke o prostornom i urbanističkom razvoju grada, a 96,9% nikada nije učestvovalo u procesu donošenja ovakvih odluka. Ovaj podatak ne iznenađuje, s obzirom na to da je transparentnost rada institucija u ovom dijelu na jako niskom nivou, te da se neophodne mjere uključivanja javnosti svode na minimum i puko ispunjavanje norme. Sa druge strane, ohrabruje to da bi čak 79,9% anketiranih voljelo da učestvuju u procesu donošenja odluka ukoliko bi se za to ukazala prilika, a o tome bi voljeli da budu obaviješteni: putem društvenih mreža (48,8%), redovnih sastanaka u mjesnoj zajednici (24,3%), putem medija (17,5%) te putem pisma na ličnu adresu (9,4%). Osim izostavljanja javnosti iz procesa donošenja odluka, izostaje i njihovo adekvatno informisanje, s obzirom na to da čak 53,1% anketiranih nije upoznato sa tim šta će se u narednom periodu graditi u Kolašinu, dok se onima koji jesu informisani planirani pravac razvoja grada uglavnom ne dopada (Grafik 5).



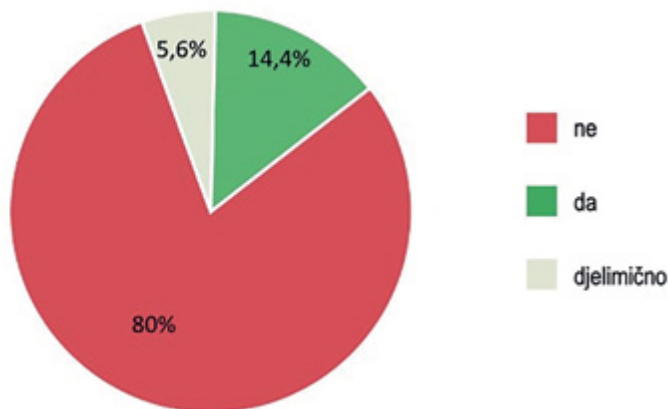
Grafik 4 - Da li se Vaše naselje suočava sa restrikcijama vode/električne energije?



Grafik 5 - Da li se Vam se planirani pravac razvoja Kolašina dopada?

Kada je riječ o trenutnom građevinskom bum, 56,9% anketiranih smatra da je ambijent Kolašina narušen prekomjernom gradnjom, 33,1% da ambijent još uvijek nije narušen ali bi mogao biti ukoliko se ovakav trend izgradnje nastavi, dok samo 10% smatra da će nova izgradnja u svakom slučaju doprinijeti planinskom ambijentu grada. Osim toga, učesnici ankete ne nalaze opravdanje za ovaj stepen izgradnje, uzimajući u obzir činjenicu da broj stanovnika opada iz godine u godinu. 61,3% od ukupnog broja anketiranih ima makar jedan novoizgrađeni objekat u neposrednoj blizini svoje stambene jedinice. Najčešći razlozi zbog kojih smatraju da objekat narušava kvalitet njihovog, te života ostalih sugrađana u datom naselju jesu – neadekvatna forma i spratnost objekta, blokiranje vizura, zaklanjanje prirodnog svjetla, nepoštovanje građevinskih linija, pa samim tim i narušavanje javnih i zajedničkih prostora. I pored brojnih uočenih problema, porazna je činjenica da građani i građanke Kolašina nemaju povjerenja u rad lokalnih institucija, te da se najčešće odlučuju da ove i slične nepravilnosti ne prijave nadležnima.

Pored naglog porasta gradnje, posebna tema jeste briga, odnosno nebriga o kulturnom nasljeđu Kolašina. Čak 80% anketiranih smatra da se nadležne institucije ne brinu dovoljno o objektima od kulturno-istorijskog značaja za grad (Grafik 6), što potvrđuje i stanje u kojem se dio objekata nalazi.



Grafik 6 - Da li smatrate da se nadležne institucije u dovoljnoj mjeri brinu o zaštiti kulturnog nasljeđa Kolašina (Kuća Marića, Spomen Dom, stara osnovna škola ...)?

Sumiranjem rezultata ankete može se reći da su građani i građanke Kolašina nezadovoljni trenutnom situacijom, odnosno nezadovoljni kako prostornim, tako i infrastrukturnim uslovima za život u gradu. Osim toga, veliki dio građana nije upoznat sa planom budućeg razvoja Kolašina, a samim tim ni sa mogućim posljedicama – pozitivnim, ali i negativnim efektima, i, u svakom slučaju, promjenama koje će neminovno uslijediti, a koje će umnogome uticati kako na urbano okruženje i životnu sredinu, tako i na sami način života u gradu. Sve ovo je pokazatelj nedostaka osnovne komunikacije između građana i lokalne samouprave, odnosno nadležnih institucija. Sa jedne strane imamo neinformisane i nezadovoljne građane i građanke, a sa druge strane lokalnu samoupravu i nadležne institucije koje ne izlaze u susret potrebama stanovnika. Ovo istraživanje upućuje na potrebu šireg dijaloga na temu budućnosti Kolašina i na neophodnost rada na rješenju koje teži ravnomjernom, održivom i pravednom prostornom i urbanističkom razvoju grada.

“Dođite dragi turisti” turistički vodič reditelja Zorana Rakočevića

Zoran Rakočević, pozorišni reditelj, umjetnički direktor Korifej teatra i član Inicijative “Zeleni Kolašin”, tokom poslednjih nekoliko godina na svojoj Facebook stranici redovno objavljuje fotografije koje bismo mogli opisati kao iščašene razglednice. Na njima su prikazani prizori iz kolašinske svakodnevice uznemirene prostornim transformacijama, nekad ogromnim i naglim, nekad sitnim ali paradoksalnim. Opisi fotografija pozivaju turiste da dođu na odmor - ili bar da svrate i da se zajedno sa svima nama načude ovakvom “developmentu”. Slijedi izbor iz Zoranovog turističkog vodiča:



#1

Stiže ubrzani development
Dragi turisti
Da'nite dušom mili
Skuvacemo vam kafu

#2

Zgrada-barikada dragi turisti
Ne treba ležeći policajac
Leg'o je suteran, mili



#3

Kakve su to građevinske firme
Dragi turisti
Izgone nas iz domova po vazdan
Na vr' glave dragi
Dodite atrakcija je
Turistički zgoditak mili



#4

Obogatite sopstvenom ljuščicom gradski mobilijar
Čepanica po čepanica
Da ne viri guzica
Pa ima li to igdje na svijetu
U razvijene zemlje
Dragi turisti



#5

Popravili smo drvo
Dragi turisti
U vazdušnoj banji
Betonom



#6

Nad svodom plavim zjapi nepravde zdenac
Navuci se nad nama čista božanska mreho
Osokoli nas na putu od čelične drače
I ćepanicom kakvom ispeglaj kote naše
Ljusku stavi ispod noge od frižidera da bude ravan
Na kloceve digni karoserije suviše trule
I sadeni naše nade ko sijeno oko dalekovoda



#7

Brojalica u mraku
Igraj Veljko sa mnom tutumiše
Đe lipa cvjeta i kesten miriše
I povedi ti korake lake
Igraj Veljko sa mnom ćorabake



#8

Dovedite mališane dragi turisti
Da se igraju u prirodi
Polovnih ležećih policajaca
Zabavište na otvorenom dragi predragi moji
Dodite



#9

Dodite dragi turisti.
Renovirali smo sve.
Raspust, neradni dani, produženi vikendi.
Vaskrs. Prvi maj. Pa dalje redom.
Srce puno mili moji. Dodite por favor.



#10

Kulturno ljeto je dragi moji
Dođite na izložbu kartona i gajbi
Ulaz besplatan - priznaćete rijetkost
A jednom dnevno uđe i viljuškar
Senzacija mili



#11

Selotejpa šteđeli nijesmo dragi turisti
Ni gajtana produžnog
Dodite da vidite antifašizam
Od pola kilovata dragi



#12

Gradanska nam je dužnost da jednom nedeljno izbacimo fotku auto-
buske stanice u Kolašinu

Pozivam vas da to tako radimo

Dragi sugrađani

I dragi turisti

Ako vam se nije smučilo



#13

Posla mi Darko Dožić ovaj pejzaž
Gradi se dragi turisti
Vidite taj Tivat na sjeveru
Golim okom dragi moji
Sidnejska opera između ulica Boška Rašovića i Milivoja Bulatovića
Mini MoMa dragi moji
Seksi eko Hajdelberg



Inicijativa za stavljanje Detaljnog urbanističkog plana “Kolašin – centar” van snage

Jedan od efikasnih načina da se građevinski bum u centru Kolašina uspori (kako bi šanse da prostorni razvoj u budućnosti bude bolje kontrolisan i promišljen bile veće) bilo je stavljanje Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin – centar“ iz 2008. godine van snage, prvenstveno zbog zastarjelosti plana i zbog ogromnog obima nove gradnje koju predviđa u samom centru Kolašina. „Zeleni Kolašin“ se zalagao za ovo privremeno rješenje, i to pokretanjem peticije koju su zainteresovani građani i građanke mogli da potpišu i predlaganjem odluke koju bi lokalna samouprava mogla da usvoji.

Peticiju je potpisalo 353 građana i građan-ki, od čega je 152 (43%) bilo iz Kolašina. Predlog odluke je ispred Inicijative „Zeleni Kolašin“ predat lokalnoj samoupravi u maju 2023. godine, ali od nadležnih nikad nijesmo dobili odgovor. Tekst peticije i predloga odluke objavljujemo kao dokumentaciju pokušaja da učestvujemo u procesima odlučivanja o prostoru i argumentacije na kojoj je taj pokušaj bio zasnovan.

Peticija

Kolašinke i Kolašinci (i svi naši prijatelji i prijateljice), pridružite nam se u pokušaju da spasimo centar našeg grada od prekomjerne gradnje koju saobraćajna i komunalna infrastruktura, a ni naše lijepe životne navike, ne mogu ni podržati, ni izdržati!

Šta predlažemo?

Da se trenutni Detaljni urbanistički plan „Kolašin – centar“ stavi van snage do donošenja novog plana. Pošto je izrada novog plana već započeta, ovim bi centar Kolašina dobio šansu za nastavak razvoja u skladu sa novim planom, koji bi morao da bude kvalitetniji od postojećeg i da se vodi vrijednostima održivog prostornog razvoja i kvaliteta života.

Šta to znači?

Stavljanje DUP-a „Kolašin – centar“ van snage spriječilo bi dalje izdavanje dozvola za gradnju po postojećem planu i dalo nam vremena da se angažujemo i zajedničkim učestvovanjem osmislimo plan koji podržava razvoj grada na održiv način.

Šta će se desiti sa već započetom gradnjom?

Započeta gradnja bi bila nastavljena u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima na osnovu već stečenih prava vlasnika i investitora. Dakle, stavljanje trenutnog DUP-a van snage ne bi podrazumijevalo pauziranje započete gradnje i nedovršena gradilišta po gradu.

Zašto je ovo važno?

Ovaj potez nam daje vremena da zajedno strateški promislimo o budućim pravcima razvoja našeg grada i da aktivnijim interesovanjem, učešćem u javnim raspravama i konkretnim predlozima utičemo na to kako će se centar Kolašina razvijati u budućnosti. Dobili bismo priliku da se kao zajednica uključimo u proces planiranja i

odlučivanja i da definišemo održive i pravedne pravce daljeg razvoja Kolašina.

Zašto sad?

Trenutno je u toku izrada novih Izmjena i dopuna DUP-a „Kolašin – centar“. Pravi je trenutak da se nakratko zaustavimo i preispitamo šta je to što želimo od Kolašina i u Kolašinu kao pojedinci/ke, ali prije svega kao zajednica.

Da li je ovo izvodljivo?

Apsolutno jeste! Vjerujemo da će nadležni imati sluha za građanke i građane koji su im ukazali povjerenje da upravljaju našim gradom u trenutku kad je svaka urbanistička odluka od kritičnog značaja za budući kvalitet života zajednice i finansijsku stabilnost grada i građana/ki. Vaše je da pružite podršku potpisom i dijeljenjem peticije – a što više nas se solidarno okupi oko ovog cilja, to ćemo bolje pokazati koliko je ovo pitanje važno i koliko je neophodno da se nadležni njime što prije pozabave.

Ako se slažete da Kolašinu treba kratak predah i prilika da bez kranova nad glavom pronađemo bolje rješenje, podržite inicijativu i potpišite peticiju za stavljanje trenutnog DUP-a „Kolašin Centar“ van snage.

Mi smo na potezu: sad, dok još imamo vremena i prostora!

Podrška ovoj inicijativi biće javna, a spisak potpisnica i potpisnika objavljen nakon što prikupljanje potpisa bude završeno. E-mail adrese neće biti objavljene i koristićemo ih isključivo da vas u narednom periodu obavijestimo o rezultatima naše inicijative.

HVALA NA PODRŠCI!

Predlog odluke

Obrazloženje Odluke o stavljanju van snage Odluke o donošenju izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin – centar“ u Kolašinu iz 2008. godine:

Pravni osnov za donošenje Odluke o stavljanju van snage Odluke o donošenju izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin – centar“ u Kolašinu, sadržan je u odredbama člana 38 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, br. 02/18, 34/19 i 38/20) kojima je propisano da Skupština: „...2) donosi propise i druge opšte akte, ...4) donosi planove i programe razvoja za pojedine oblasti, 5) donosi urbanističke projekte, 30) vrši i druge poslove utvrđene zakonom i statutom.“ Članom 4 Zakona je propisano: „U opštini se vrše poslovi od neposrednog i zajedničkog interesa za lokalno stanovništvo.“

Odluka o donošenju izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin – centar“ u Kolašinu donijeta je na osnovu člana 49 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“, broj 28/05), kojim je propisano da: „Lokalni planski dokument donosi Skupština jedinice lokalne samouprave“, a u vezi sa članom 163 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kojim je propisano: „Izrada i donošenje planskog dokumenta započeto prije stupanja na snagu ovog Zakona nastaviće se po propisima koji su bili na snazi u vrijeme donošenja odluke o izradi planskog dokumenta, odnosno u skladu sa ovim Zakonom.“

Predsjednik opštine Kolašin je 16. februara 2007. godine donio Odluku o pristupanju izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana MZ „Centar“ (br: 02-732). Izrada Plana je povjerena preduzeću „MONTPLAN – Podgorica“ iz Podgorice.

Finansijska sredstva za izradu Plana obezbijeđena su iz budžeta Opštine. Procedura donošenja navedenog DUP-a je sprovedena u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora. Nakon dobijene saglasnosti Ministarstva, planski dokument je upućen u proceduru donošenja od strane Skupštine Opštine.

Odluku o donošenju izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin – centar“ u Kolašinu donijela je Skupština Opštine Kolašin, dana 29. decembra 2008. godine, broj 01-5844.

Realizacija ovog planskog dokumenta tekla je postepeno i individualno, u skladu sa mogućnostima vlasnika zemljišta u okviru zahvata Plana. Do danas, plansko rješenje DUP-a „Kolašin – centar“ nije u potpunosti realizovano.

Tokom realizacije, a naročito u posljednjih godinu dana, uočeno je da sprovođenje planskih rješenja uzrokuje da su planom definisani kapaciteti za dio prostora već ostvareni i premašeni iako plan nije realizovan na najvećem dijelu površine koju zahvata.

Stoga je važeće detaljno plansko rješenje neophodno preispitati, kako ne bi došlo do ugrožavanja javnog interesa daljom realizacijom planiranih sadržaja koja bi, bez sumnje, dovela do značajno veće izgrađenosti koja ugrožava ne samo urbane posebnosti centra Kolašina, već i buduće infrastrukturno funkcionisanje i buduću ekološku održivost čitavog grada.

Imajući u vidu navedeno, a u skladu sa odredbama Zakona o lokalnoj samoupravi, predlaže se Skupštini Opštine Kolašin da donese Odluku o stavljanju van snage Odluke o donošenju izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin – centar“ u Kolašinu.

Primjedbe na Nacrt izmjena i dopuna PUP-a opštine Kolašin

Krajem maja 2023. godine, na javnu raspravu je stavljen Nacrt izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana opštine Kolašin. Predstavnici inicijative „Zeleni Kolašin“ učestvovali su na centralnim javnim raspravama, koje su organizovane 20. juna i 20. jula u kolašinskom Centru za kulturu. O tom iskustvu je pisala Sonja Dragović, članica inicijative, doktorantkinja na Univerzitetu u Lisabonu i istraživačica u oblastima urbanizma i javnih politika, u tekstu koji možete pročitati u ovom poglavlju.

Primjedbe na Nacrt izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana opštine Kolašin pripremili smo u saradnji sa udruženjem „KANA/ko ako ne arhitekt“ i dostavili ih Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma. Izvode iz ovih primjedbi objavljivali smo na društvenim mrežama tokom trajanja javne rasprave, a ovdje ih objavljujemo u cjelosti. Do trenutka slanja ove publikacije u štampu, od nadležnih nijesmo dobili odgovore.

Predlog izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana opštine Kolašin još nije donesen, što znači da ni pola godine nakon početka javne raspave Kolašin nema novi, izmijenjeni Prostorno-urbanistički plan, koji je strateški plan razvoja grada i koji bi trebalo da pomogne u odgovoru na izazove pred kojima se Kolašin sada nalazi. Ostaje da vidimo kada će ovaj dokument biti usvojen i hoće li adresirati probleme na koje smo ukazali kroz primjedbe tokom trajanja javne rasprave.

Javna rasprava: odbijanje mogućnosti kritike i razgovora

Autorka: Sonja Dragović

Prije tri nedjelje u Kolašinu je održana završna javna rasprava o Nacrtu izmjena i dopuna prostorno-urbanističkog plana Kolašina. Taman sam bila stigla iz Lisabona i otišla sam na ovu javnu raspravu, da kažem nešto o uvidima koje smo, čitajući Nacrt, zajednički stekli mi iz organizacije „KANA/ko ako ne arhitekt“ i inicijative „Zeleni Kolašin“. O tome smo pisali i ranije i pisaćemo ponovo; sad hoću da se pozabavim drugim temama: samom svrhom javne rasprave i kontekstom u kom je javna rasprava organizovana.

Na početku ovog sastanka, prije no su okupljeni građani i građanke bili pozvani da govore, predstavnice Opštine Kolašin i Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma su kratko – ali precizno! – opisale kontekst javne rasprave. Predstavnicu Opštine Kolašin kazala je da je cilj planskog procesa da plan bude razvojni i da vlasnici zemljišta i investitori budu zadovoljni njime. Predstavnicu Ministarstva je rekla (parafraziram) da je Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata iz 2017. godine učinio planiranje prostora u Crnoj Gori nemogućim. Važno mi je da to ostane zabilježeno, jer mislim da Ministarstvu može biti korisno podsjećanje na to koliko smo svi – stručne organizacije, lokalne samouprave, zabrinuti građani i građanke – kritikovali taj naopaki Zakon u svakoj fazi njegovog donošenja. Prosto da se zakonodavac zamisli nad mogućim prednostima uključivanja te agilne i zainteresovane javnosti u buduće procese odlučivanja o prostoru, zar ne?

Nego, vratimo se na slučaj Kolašina. Dakle, rečeno je da donošenje strateškog planskog dokumenta služi tome da vlasnici zemljišta i investitori budu zadovoljni. Po onome što sam čula na javnoj raspravi, uglavnom su samo vlasnici zemljišta i investitori i došli da kažu šta misle o Nacrtu planskog dokumenta – i da se redom požale kako je Nacrt previše restriktivan i kako treba povećati koeficijente izgrađenosti. Budvu su pominjali kao odličan primjer prostornog razvoja, uz izjave tipa: „Vidiš ti kako se tamo gradi, kakav je to prosperitet“. Niko nije pominjao svrhu tolike gradnje, ni širi smisao takvog „razvoja“, ni ljude koji treba da žive u tom novom Kolašinu.

Kada sam dobila priliku da nešto kažem, rekla sam predstavnicima Opštine, Ministarstva i tima koji je izradio Nacrt da bi kvalitet budućeg prostora i života svih sadašnjih i budućih stanovnika i stanovnica Kolašina trebalo da definiše program njihovog rada i da bude njihov cilj. Zvuči kao da se to podrazumijeva, ali evo, ne podrazumijeva se. Stavljanje interesa investitora ispred svega ostalog zapravo isključuje mogućnost dobrog, pravednog, smislenog prostornog razvoja.

Na primjer: desetine novih, ogromnih zgrada koje su danas u izgradnji u Kolašinu predstavljaju pobjedu interesa investitora, koji će prodati te stanove i apartmane, uzeti (ogroman) novac i otići dalje. Oni koji kupe te nekretnine (po cijeni od nekoliko stotina hiljada eura) će doći ponekad, na odmor ili na vikend – ili će, u najvećem broju slučajeva, izdavati svoje nekretnine

dok traje turistička sezona. Oni koji žive u Kolašinu tokom cijele godine obrešće se u novom gradu punom nezgrapnih, najčešće praznih zgrada, koje pritiskaju nedovoljno razvijenu infrastrukturu i smanjuju otpornost grada na sve veće temperature ljeti i sve obilnije kiše zimi. Dok se bude gradilo, očekuje se da će građani Kolašina moći da se zaposle kao građevinski radnici; kad se izgradi, otvoriće se radna mjesta u turizmu. To su grane privrede i poslovi – nesigurni, sezonski, potplaćeni – koje i Nacrt ovog plana definiše kao ključne. Ukratko: potrošićemo prostor i krajolik radi velike lične dobiti malog broja ljudi i onda ćemo provesti budućnost pokušavajući da saniramo posljedice. Još kraće: nijesmo ništa naučili na greškama našeg primorja.

Na javnoj raspravi nije bilo mjesta za razgovor na ove teme. Prosto, okupljene vlasnike zemljišta i investitore je zanimalo samo povećanje izgrađenosti. To što na javnu raspravu nije došlo više ljudi koji ne pripadaju ovim grupama se ne smije shvatati kao nezainteresovanost građana i građanki Kolašina za pitanja grada, nego kao neuspjeh planera, Opštine, Ministarstva i čitavog planskog procesa da artikulišu osnove javnog i zajedničkog interesa i uključe ljude u razgovor. A to, opet, proizilazi iz nesposobnosti našeg političkog i ekonomskog sistema da uopšte zamisli, a kamoli sprovede bilo kakav program razvoja koji bi prevazišao puku betonizaciju naših gradova.

Kao građanka Kolašina koja se profesionalno bavi urbanizmom i politikama urbanog razvoja i kao članica grupe „KANA/ko ako ne arhitekt“ i inicijative „Zeleni Kolašin“, na javnoj raspravi sam jedva došla do riječi. Stala sam za govornicu, ali kada sam počela da govorim o opasnostima ovakvog „razvoja“, okupljeni su zahtijevali da prestanem, da se sklonim, zviždali su i vikali da nijesu došli da slušaju predavanja. To je OK, i to je dio javne rasprave – nekako smo se dogovorili da izdrže tih 10 minuta suočavanja sa suprotstavljenim mišljenjem. Ali, ostaje zanimljivo i znakovito to koliko se žustro i nasilno odbija mogućnost kritike i razgovora. Baš onako kako se poriče mogućnost budućnosti koja ne počiva na kratkovidim interesima i privatnim profitima vlasnika zemljišta i investitora.

Primjedbe, predlozi i sugestije udruženja „KANA/ko ako ne arhitekt“ i inicijative „Zeleni Kolašin“

Ove primjedbe, predloge i sugestije na Nacrt izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana opštine Kolašin dostavili smo Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u pisanoj formi, u toku trajanja javne rasprave.

Primjedba/predlog/sugestija 1:

Nacrt Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana opštine Kolašin je kontradiktoran: iako se uporno poziva na važnost zaštite životne sredine i održivog, decentralizovanog budućeg razvoja grada, parametri koje propisuje nijesu u skladu sa tim.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:

Kao glavna okosnica plana, predstavljen je razvojni scenario nazvan *Ekonomski održiv i ekološki prihvatljiv razvoj*. U opisu tog scenarija stoji da će, ako scenario bude ispunjen, opština Kolašin služiti kao primjer održive zajednice u kojoj se koriste najnaprednije tehnologije ekološki prihvatljive izgradnje, kao i da će razvoj turizma biti strogo kontrolisan i umjeren. Kao osnovni cilj plana postavljeno je obezbjeđivanje planskih preduslova za razvoj opštine, naročito u smislu unapređenja kvaliteta turističkih usluga i razvijanja raznovrsne turističke ponude, održivog razvoja lokalne privrede, zaštite i očuvanja životne sredine. Nacrt plana, međutim, ne slaže se sa ovim narativom.

Na primjer, Nacrt predviđa povećanje urbanih područja sa postojećih 124 ha na 482 ha do 2030. godine, što je povećanje od gotovo 4 puta, predviđeno za period manji od 10 godina. Najveći dio ovog povećanja odnosi se na zonu generalne razrade centra Kolašina (urbanizovani centralni dio Opštine, ne samo strogi centar grada), za koju ovaj plan predviđa intenzivnu novu izgradnju. To vidimo i kroz propise o gradnji zgrada visine od 5 nadzemnih etaža u samom centru grada, gdje dozvoljena zauzetost parcele ide do 100%.

Ovako veliko povećanje površine urbanih područja (ponavljamo, sa 124 ha na 482 ha) neće pratiti ogroman rast broja stanovnika; naime, Nacrt predviđa da će se do 2030. godine broj stanovnika u Kolašinu povećati za 592 u odnosu na broj iz 2011. Dakle, razvoj novih urbanih površina nije odgovor na demografski rast. Za koga se, onda, gradi u ovolikoj mjeri?

U Nacrtu se navodi da ovaj plan treba da omogući povećanje stepena iskorišćenosti postojećeg izgrađenog prostora kroz kontrolisanu gradnju i spriječi neorganizovano širenje gradnje, a u cilju postizanja optimalnog korišćenja raspoloživog prostora. Ako plan predviđa da se površine urbanih područja povećavaju skoro 4 puta, a da broj stanovnika raste za oko 600, da li stvarno

možemo govoriti o optimalnom korišćenju raspoloživog prostora? Valja napomenuti da ni sama površina tog prostora nije tačno prikazana u ovim projekcijama – naime, zahvat plana je površine 89,700 ha, a projekcije se odnose na površinu 90,627 ha. Znači da je planirano za površinu koja je od površine zahvata plana – od površine opštine Kolašin – veća za 1,000 ha.

—

Primjedba/predlog/sugestija 2:

Nacrt plana definiše sedam planskih cjelina, ali ne predviđa ni izbliza ravnomjeran razvoj djelova opštine izvan planske cjeline *Centar*.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 2:

Dok je za plansku cjelinu *Centar* planirana više nego intenzivna izgradnja i razvoj novih sadržaja, ostalih šest planskih cjelina (*Lipovo, Crkvine, Mateševo, Manastir Morača, Dragovića Polje, Međuriječje*) ostaje bez značajnih novina, iako Nacrt želi da novi plan predstavi kao policentričan. Nove društvene djelatnosti, koje bi trebalo da doprinesu decentralizaciji i oživljavanju drugih djelova opštine, planirane su samo u Manastiru Morača (kulturni centar) i na Mateševu i Crkvinama, gdje se svode na reaktiviranje područnih odjeljenja osnovne škole.

—

Primjedba/predlog/sugestija 3:

Nacrt plana nije usklađen sa važećim strategijama zaštite prirode i razvoja kulture.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 3:

Sadašnja forma Nacrta PUP-a ne posvećuje dovoljno pažnje skorašnjim inicijativama za zaštitu prostora opštine Kolašin, kao što je zaštita rijeke Mrtvice sa okolinom, o kojoj postoji studija koja je na javnoj raspravi u istom periodu kada i ovaj Nacrt.

Plan ostavlja otvorenim nekoliko scenarija izgradnje brojnih hidroelektrana na Morači i Tari, što nije u skladu ni sa postulatima zaštite životne sredine, ni sa ekološkim ciljevima koje plan pokušava da promoviše, ali koje, kako vidimo, ne štiti u svojim smjernicama. Taj paradoks vidimo i na brojnim drugim mjestima – na primjer: Nacrt pokušava da promoviše razvoj agroturizma i da zadrži golf kao *mogućnost u domenu razvoja turizma*, mada golf zahijeva ogromne prostorne resurse i uništavanje staništa lokalnih biljnih vrsta u korist razvoja specijalne travnate podloge, što se postiže upotrebom pesticida i stoga ne može biti kompatibilno sa zaštitom životne sredine.

Nacrt plana ne prati ni recentne strategije razvoja kulture, jer je u njemu zadržana ideja o izgradnji Centra za proučavanje i promociju nacionalnog identiteta, koja inače potiče iz Nacionalnog programa razvoja kulture za period od 2011. do 2015. godine, nakon čega se gubi iz strateških dokumenata.

—

Primjedba/predlog/sugestija 4:

Nacrt plana predviđa povećanu godišnju sječnu drveta i razvoj lovnih aktivnosti bez pozivanja na podatke koji bi to opravdali.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 4:

U Nacrtu stoji sljedeće: Šumarstvo: Uz organizovan uzgoj i izgradnju šumskih puteva, obezbjeđivanje organizovane i održive eksploatacije šumskih resursa, povećati ukupnu godišnju sječnu drveta koja bi bila odlična sirovinaska baza za dodatni razvoj drvne industrije. Bogatstvo šumskih kompleksa iskoristiti kroz aktiviranje lovnih aktivnosti u postojećim lovištima.

Međutim, skorašnje analize pokazuju da su šumska područja ugrožena zbog pretjerane eksploatacije, a da krivolov predstavlja opasnost za čitav ekosistem, proizišlu iz nemogućnosti da se lovne aktivnosti spro-

vode uz neophodne kontrole. Smatramo da je u ovakvim okolnostima neodgovorno, pa čak i opasno, planirati povećanje eksploatacije šuma i promociju lovnih aktivnosti.

—

Primjedba/predlog/sugestija 5:

Nije jasno šta je *Living LAB Breza – Rezilijentni riječni park u Kolašinu*, ni zbog čega je u Nacrtu plana koji je strateški (a ne provedbeni) razvoj ovog projekta najavljen u formi javno-privatnog partnerstva.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 5:

U Nacrtu stoji sljedeće: *Living LAB Breza – Rezilijentni riječni park u Kolašinu je zamišljen kao ekosistem otvorenih inovacija usmjeren na korisnike za razvoj istraživačkih i inovativnih procesa u okviru javno-privatnog partnerstva. Living LAB Breza obuhvata zonu od oko 31 ha koja ima za cilj da postane veliki regionalni inkubator za prirodne nauke i održivi razvoj. Kao istraživački prostor, za cilj ima kreiranje održivog urbanog ekosistema, kao i pažljivog urbanog i pejzažnog dizajna osjetljivih resursa.*

Nije jasno zbog čega planer najavljuje razvoj potencijalno zanimljivog i korisnog javnog sadržaja kao javno-privatno partnerstvo. Da li planer ima na umu privatnog partnera za razvoj ovog projekta i zbog čega upisuje to partnerstvo u Nacrt strateškog prostornog plana?

—

Primjedba/predlog/sugestija 6:

Koje reference su korištene prilikom proračuna planiranog broja stanovnika i zašto se u okviru istog dokumenta u različitim djelovima one razlikuju?

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 6:

Na različitim mjestima u dokumentu nije usaglašen broj stanovnika kao osnovni parametar i razlog izrade planskog doku-

menta. Npr.: u tabeli prikaza projekcije stanovništva centra grada u planskom periodu na str. 157 stoji 4997 stanovnika, odnosno 5222 stanovnika u postplanskom periodu, dok u tabeli proračuna potrebnih količina pitke vode za centar grada u planskom periodu na str. 184 stoji 4774 stanovnika. Zaključak je da 223 stanovnika centra Kolašina nijesu ušla u proračun obezbjeđivanja pitke vode.

—

Primjedba/predlog/sugestija 7:

Umanjiti spratnost, zauzetost i izgrađenost u zonama A i B, naročito u dijelu Izuzetka kojim se nude dodatno uvećani indeksi izgrađenosti.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 7:

Ovakvi parametri stvaraju koliziju među ciljevima koje planer tvrdi da ostvaruje dokumentom, unutrašnje neusaglašenosti i kontradiktornosti, kao i problematiku primjene koja će nastati zbog nedovoljno definisanih „smjernica“ (nijesu obavezujuće) koje se bave javnim interesom, a nasuprot njima vrlo precizno kvantifikovanih parametara za uvećanje privatnih izgrađenih struktura (koji usvajanjem nacrtu postaju obavezujući).

—

Primjedba/predlog/sugestija 8:

Nije usaglašen odnos izgrađene i zelene površine u okviru planskog dokumenta. Na koji način planer predlaže da se ista parcela zauzme zelenom i izgrađenom površinom istovremeno, budući da u Kolašinu ne postoji mogućnost uvođenja ravnih krovova i zelenila na krovu, s obzirom na nagibe krovova uslovljene klimatskim karakteristikama?

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 8:

Na str. 172, u okviru tabele *Vrijednosti minimalnog procentualnog učešće zelenih površi-*

na na nivou urbanističke parcele, date su vrijednosti od 25–40% za različite namjene u okviru zahvata centra Kolašina; dok je na str. 161 za zone A i B centralnog gradskog jezgra dat index zauzetosti do 1 (sa dodatnim izuzetkom koji dozvoljava dodatnu izgrađenost do indexa 2,5).

—

Primjedba/predlog/sugestija 9:

Nije usaglašen koncept zaštite pejzaža (koji je u ovom Nacrtu definisan smjernicama) sa konceptom uvećanja izgrađenosti i zauzetosti (koje su jasno kvantifikovane).

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 9:

Koncept pejzažnog uređenja dat kroz smjernice Plana predjela i kroz osnovni cilj dokumenta definisan je smjernicama izloženim na str. 168, jedna od njih je: „Zaštita od zaklanjanja vizura naročito iz urbanog predjela prema visokoplaninskom predjelu“; dok je na str. 161 za zone A i B ponuđena 100%-tna zauzetost parcele i spratnost do 5 nadzemnih etaža radi „očuvanja visine krovnih vijenaca“ kako bi se „nastavila i očuvala gradnja objekata u nizu“. Na ovaj način, formirani neprekidan niz zgrada visine 15–20 m oko centra grada zasigurno će zakloniti vizure iz urbanog predjela prema visokoplaninskom predjelu. Dakle, na koji, konkretno, način ovaj plan doprinosi zaštiti tih vizura? Kojim odredbama je to definisano ili kvantifikovano u smislu izdavanja urbanističko-tehničkih uslova?

—

Primjedba/predlog/sugestija 10:

Nacrt nije usaglašen sa trenutnim stanjem u prostoru, tj. stanjem koje će plan zateći na početku primjene.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 10:

Npr.: koncept pejzažnog uređenja, dat kroz smjernice Plana predjela i kroz osnovni cilj dokumenta, definisan je smjernicama

izloženim na str. 168. Neke od njih su i:

- Očuvanje rubova riječnih tokova i istaknutih obrisa;
- Očuvanje riječnog toka i priobalja u prirodnom obliku, sem kod slučajeva gdje je neophodna regulacija;
- Očuvanje postojeće drvenaste vegetacije uz rijeke i potoke.

Sa druge strane, u obalnom dijelu zona 1 i 2, u kojima planer daje mješovitu namjenu i turizam (Breza), već imamo idejna rješenja odobrena od strane glavnog državnog arhitekta koja predviđaju izgradnju sojenica u samom rječnom toku.

—

Primjedba/predlog/sugestija 11:

Namjena određenog dijela urbanističkih parcela je nedovoljno precizno definisana.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 11:

Na str. 172, u fusnoti, navodi se sljedeće: „Procentualna zastupljenost pretežne namjene na primjeru stanovanja znači da je 60% površine ove namjene opredijeljeno za urbanističke parcele sa namjenom stanovanje a da je preostalih 40% namjene opredijeljeno za urbanističke parcele kompatibilne namjene.“

Ovom konstatacijom planer, mimo propisa i pravila struke, skoro polovinu prostora nominalno određene namjene „stanovanje“ prepušta željama investitora. Namjenu bi trebalo uskladiti sa propisima i nazvati je „mješovitom namjenom“ ili „centralnim djelatnostima“ i tu izmjenu uzeti u obzir pri prikazivanju ostvarenih namjena površina u okviru zahvata planskog dokumenta. Takođe je potrebno precizirati smjernice koje će obavezati obrađivača plana detaljne razrade i organ koji izdaje urbanističko-tehničke uslove da praćenjem stanja u prostoru održava ovaj zadati procentualni odnos pretežne i kompatibilne namjene.

Važeći Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima propisuje da se u okviru pretežne namjene stanovanja „mogu naći **objekti** koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja, i to:

- trgovina i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata;
- objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti koji služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.“

Primjedba/predlog/sugestija 12:

Ponuđena su neadekvatna rješenja za parkiranje putničkih vozila.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 12:

Na str. 177, planer kaže:

„Pored urbanističko – prostornih mjera, problem parkiranja putničkih vozila u centralnom dijelu naselja mora se rješavati regulacionim i tehničkim mjerama. Nadležni organi mogu, kao jedno od rešenja, da donesu odluku da dio ulica u centru bude sa jedno-smjernim saobraćajem da bi se ostatak kolovoza koristio za parkiranje.“

Nejasno je zašto planer pribjegava pokušaju rješavanja sekundarnog problema (parkiranje) na štetu jednog od najvažnijih aspekata izgradnje i funkcionisanja urbanog tkiva kakva je funkcionalna i protočna mreža gradskih saobraćajni-

ca. Žrtvovanje jednog smjera postojeće sobračajnice da bi se na njoj obezbjedilo mirujući saobraćaj dovodi do ukrštanja te dvije saobraćajne funkcije, što očigledno usporava saobraćaj i stvara uslove povećane sobračajne opasnosti, sve bez ikakve potrebe. Umjesto školskih rješenja (planiranje podzemnih/nadzemnih garaža i obaveza rješavanja parkinga unutar svake pojedinačne urbanističke parcele) planer strateškog dokumenta doprinosi saobraćajnom haosu u gradu čiju izgrađenost, broj stanovnika i turista pokušava značajno da uveća.

Nadalje, planer nudi dodatnu mogućnost mimo propisa i pravila struke:

„Nove parking prostore bi trebalo organizovati na odgovarajućim **slobodnim površinama** i duž pristupnih saobraćajnica u gradskom centru (ivično parkiranje), gdje god za to ima mogućnosti.“

Važeći propisi ne prepoznaju namjenu „slobodna površina“ koja bi kao neka rezerva mogla biti iskorištena tamo gdje nema dovoljno parkinga. Ostaje nejasno na koje nas tačno površine planer ovdje upućuje.

Primjedba/predlog/sugestija 13:

Nedovoljno razrađena tema toplifikacije centra Kolašina.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 13:

Na str. 190, planer kao jedan od ključnih uslova za obezbjeđenje zdrave životne sredine navodi:

„• zaštitu vazduha od zagađenja. Jedna od mogućih varijanti je toplifikacija centra Kolašina i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh.“

Toplifikacija grada, koja za sad nije sprovedena ni u jednoj crnogorskoj opštini, spada u ozbiljne infrastrukturne i inves-

ticione projekte koji zahtjevaju temeljno istraživanje i implementaciju kroz razne strateške i regulacione planove, tako da bi morala da zasluži više prostora u strateškom razvojnom dokumentu opštine u kojoj se predlaže njena izgradnja.

sredine, niti nudi potencijalna rješenja. Zašto uopšte radimo na novoj planskoj dokumentaciji, ako se ponuđena rješenja temelje na uvidima starim deceniju i po – i ne samo da ne nude odgovore na nove izazove, nego te nove izazove ni ne konstatuju?

Primjedba/predlog/sugestija 14:

Pojedini djelovi nacрта se u potpunosti oslanjaju na stare planske dokumente čiji podaci više nijesu relevantni.

Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 14:

Tekst na str. 190 u vezi sa zaštitom životne sredine je preuzet iz DUP-a „Kolašin – centar“ iz 2008. godine:

„Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se u skladu sa Planom zaštite životne sredine ne može adekvatno riješiti. Uz određena finansijska ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti, što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj centra Kolašina. Iz navedenih razloga program aktivnosti na zaštiti i unapređenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno-ekonomskog razvoja Kolašina. Naime, pošto su problemi zaštite životne sredine svuda prisutni, to je njihovo rješavanje obaveza ne samo lokalne uprave već i nadležnih državnih institucija.“

Ovaj pasus je skoro doslovno prepisan iz teksta DUP-a „Kolašin – centar“, koji je usvojen 2008. godine (prije ravno 15 godina.) Od tada se u Kolašinu desilo mnogo toga – nova skijaška infrastruktura na Bjelasici, izgradnja mini hidroelektrana i borba lokalnih zajednica protiv takvog plana razvoja, izgradnja auto puta, građevinski bum u posljednjih godinu dana, lokalne posljedice globalnih klimatskih promjena... I pored svega toga, novi strateški plan razvoja Kolašina ne vidi da postoje ikakvi novi izazovi i problemi u zaštiti životne

Drugi dio

2

Nekoliko važnih urbanističkih parametara: definicije i odstupanja

Ovo poglavlje je uvod u analizu konkretnih građevinskih poduhvata u Kolašinu, bilo da su nedavno završeni, u procesu izgradnje, odobreni od strane nadležnih, ili tek najavljeni. Da bi analiza koju nudimo bila svima razumljiva, ili makar razumljivija, počinjemo od objašnjenja za nekoliko važnih urbanističkih parametara – konkretno, za spratnost, zauzetost parcele, broj stambenih jedinica i namjenu površina.

Odabrali smo ove parametre jer je preliminarna analiza dostupne dokumentacije pokazala da u projektima za nove građevine u Kolašinu upravo oni najčešće bivaju prekršeni: zgrade imaju veći broj spratova od maksimalno dozvoljenog, njihove osnove zauzimaju veći dio parcele nego što plan predviđa, broj stambenih jedinica koji sadrže veći je od propisanog, a zgrade koje bi trebalo da su stambene mimo plana se pretvaraju u poslovne ili turističke. Prije nego što pređemo na analize pojedinačnih zgrada, želimo da skrenemo pažnju na to da je odstupanje od planom zadatih parametara za spratnost, zauzetost parcele, broj stambenih jedinica i namjenu površina postalo pravilo. Cilj nam je da objasnimo zašto je to ne samo nezakonito, već i vrlo opasno – ne samo za korisnike novih zgrada, nego i za kvalitet života u cijelom gradu.

Važno nam je da ovdje naglasimo da smo i te kako svjesni ironije: u prvom dijelu ove knjige opisali smo sve načine na koje je naša Inicijativa pokušala da privoli lokalnu samoupravu u Kolašinu da stavi van snage Detaljni urbanistički plan (DUP) „Kolašin – centar“. Sada govorimo o tome kako je važno poštovati parametre koje upravo ovaj

Detaljni urbanistički plan propisuje. Ova dva nastojanja, međutim, nijesu kontradiktorna: mada ovaj plan nije dobar, još je gora izgradnja novih objekata na način koji krši i to malo ograničenja koja plan propisuje! Ostajemo pri tvrdnji da bi DUP „Kolašin – centar“ trebalo staviti van snage, ali istovremeno insistiramo na tome da investitori i projektanti koje oni angažuju moraju poštovati plan i parametre zadate njime dok god je plan i dalje na snazi. Ako nije tako – ako ne poštujemo postojeće planove – kako da se onda borimo za nove i bolje?

Pogledajmo, dakle, za početak: šta to tačno detaljni urbanistički plan definiše, zbog čega je važno poštovanje urbanističkih parametara, i kako ih niz projekata koji su nedavno izgrađeni u Kolašinu grubo – i zasad, sasvim nekažnjeno – krši.

Spratnost

Spratnost, odnosno maksimalna visina svakog objekta u zahvatu planskog dokumenta, predstavlja parametar koji direktno diriguje pojavnost objekata u zahvatu, tj. njihov vertikalni gabarit i međusobne odnose masa kako uličnih nizova, tako i kompozicija koje čine urbani pejzaž. Ovaj parametar podjednako je važan kao i horizontalni gabarit objekta; kroz ova dva parametra oblik dobijaju planske odredbe kao što su maksimalna bruto kvadratura, koeficijent izgrađenosti parcele i, konačno, gustina naseljenosti zahvata planskog dokumenta. Spratnost se prikazuje kao kombinacija i broj dozvoljenih podzemnih i nadzemnih etaža na parceli, a one mogu biti:

- podrum (u potpunosti podzemna etaža),
- suteran (djelimično ukopana etaža koju Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ipak definiše kao nadzemnu),
- prizemlje (čija visina može biti različita u zavisnosti od toga da je li namijenjen stanovanju ili poslovanju),
- spratove iznad prizemlja (čiji broj varira u odnosu na poziciju objekta u nekoj urbanoj cjelini),
- potkrovlje (koje je djelimično pod krovom na način da ima nadzidak određene visine) i
- tavan (koji je u potpunosti smješten u potkrovnom prostoru na način da nema nadzidak odnosno da krovna kosina počinje na koti tavana).

Kad govorimo konkretno o Detaljnom urbanističkom planu „Kolašin – Centar“, on dozvoljava i izvođenje podzemnih etaža

(podrum) koje, ukoliko se koriste za garažiranje vozila i/ili tehničke prostorije, ne ulaze u obračun maksimalne bruto dozvoljene kvadrature. Međutim, isti plan ostavlja otvoreno pitanje interpretacije odredbi vezanih za površinu i korišćenje tavanskog prostora. Naime, plan u tekstualnom dijelu (ne i u separatu sa urbanističko-tehničkim uslovima) uopšteno dozvoljava korišćenje tavanskog prostora, budući da se radi o gradu čiji klimatski uslovi zahtijevaju upotrebu velikih uglova krovne kosine: „Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.“ Ovim je planer pokušao da ograniči stambenu vrijednost takvog tavanskog prostora budući da nije dozvolio ni povećavanje visine za dobijanje stambenog prostora, niti otvaranje krovnih badža za dobijanje stambenog osvijetljenja/pogleda. Planer je ponudio mogućnost eksploatacije ovog prostora u svrhu tehničkog ili ostavnog prostora i, u najboljem slučaju, ostavio stambenim jedinicama na donjoj dozvoljenoj potkrovnoj etaži mogućnost izvođenja galerije za koju će se pojaviti prostor pod velikim krovnim visinama, s tim da ta galerija može biti osvijetljena isključivo krovnim prozorima. Nažalost, pokazalo se da projektanti u Kolašinu mahom imaju svoju interpretaciju tog planerskog postupka.

Naime, iznad svih dozvoljenih prizemnih, spratnih i potkrovnih etaža koje im plan nudi, projektanti idejnih rješenja projektuju ravnu betonsku ploču jedinstvene visinske kote, do koje često dovode zajedničko armirano betonsko stepenište (u nekim primjerima i lift) i koja ima punu spratnu visinu (a često i više njih budući da su nerijetko projektovani smiješno veliki nagibi

krova). Dakle, projektanti stvaraju cijelu dodatnu i nezavisnu tavansku etažu, tj. još jedan sprat, koji nije dozvoljen planom i čija površina nije uračunata u ukupnu izgrađenu površinu objekta. Zbog toga, ovako projektovana potkrovnna etaža mogla bi da predstavlja prekoračenje spratnosti zadate planom.

Sa druge strane, ukoliko projektant nije namjeravao da prekrši spratnost, već je svjesno izabrao da u projektu ne prikaže međuspratnu konstrukciju iznad potkrovlja, onda je ukupna visina posljednje dozvoljene etaže standardnih cca 3 m plus dodatnih 3-8 m (visina kod različitih projekata analiziranih u Kolašinu varira u zavisnosti od izabranog nagiba krova) – što je često dovoljno mjesta da se pod krov smjeste čak 3 etaže, a što je prekoračenje spratne visine definisane članom 100 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Jednostavno rečeno, to što ovaj prostor – ovaj dodatni sprat – nije opremljen namještajem i numerički uračunat u dobijenu bruto kvadraturu ovog idejnog rješenja, ne znači da on ne postoji i da konstruktivno i funkcionalno nijesu stvoreni uslovi da vlasnik „naknadno“ u tom zgodno dobijenom prostoru izvede završne radove koji bi mu stvorili još nekoliko dodatnih stambenih jedinica. Ovakav postupak projektanta je nezakonit, a u najmanju ruku, i propust revidenta i Glavnog državnog arhitekta. Neophodno je razlikovati planom dozvoljeno korišćenje tavanskog prostora koji se javlja kao posljedica nagiba krovnih ravni nad velikim horizontalnim gabaritima (npr.: za spremište, tehničke potrebe,

itd.) od projektovanja dodatne tavanske etaže pune spratne visine – dakle, prostora za smještaj dodatnih nezavisnih stambenih jedinica koji nije predviđen planom i koji se samo pretvara da je tavan.

U konačnici, gledamo izgradnju Kolašina čiji će centar biti preplavljen objektima sa neograničenim brojem potkrovlja i tavana čiji stambeni prostori nijesu evidentirani nigdje i čiji stanovnici jednostavno nijesu uračunati u parametre za planiranje javnih sadržaja, škola, vrtića, domova zdravlja, zelenih površina, parkinga itd.

Zauzetost parcele

Prema uslovima iz Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin – centar“, dozvoljene visine i zauzetosti urbanističkih parcela su sljedeće, zavisno od namjene parcele:

1. Turizam i ugostiteljstvo, centralne djelatnosti:

- Visina gradnje javnih, poslovnih i turističkih objekata, te hotela je: prizemlje, dva sprata i potkrovlje do prizemlje, četiri sprata i potkrovlje u centralnoj zoni, uz zauzetost urbanističke parcele od 35 do 60%;

- Visina gradnje depandanasa i luksuznih vila je: prizemlje, sprat i potkrovlje, uz zauzetost lokacije od 35 do 40%.

2. Stanovanje sa djelatnostima, individualno stanovanje, kolektivno stanovanje, stanovanje i turizam:

- Visina gradnje individualnih stambenih objekata je: prizemlje, sprat i potkrovlje do prizemlje, dva sprata i potkrovlje, uz zauzetost urbanističke parcele od 30 do 40%;

- Visina gradnje kolektivnih stambenih objekata je: prizemlje, dva sprata i potkrovlje do prizemlje, tri sprata i potkrovlje, uz zauzetost urbanističke parcele od 40 do 50%.

Dakle, zauzetost parcele je u svim slučajevima između 30 i 60% od pripadajuće urbanističke parcele za objekte bez podzemne garaže, a omogućava se veća zauzetost za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila.

Međutim, plan ne definiše kolika je maksimalna parcele ukoliko se parkiranje

obezbjeđuje u garaži. Na terenu, u centralnoj gradskoj zoni, zatičemo situacije gdje zauzetost dostiže i skoro 100% od pripadajuće parcele, ne ostavljajući tako mogućnost za bilo kakve komplementarne namjene na parceli. Primjer za to je niz zgrada uz ulicu IV Proleterske/Sibirsku (zona B3), gdje su planirani objekti od 4–5 etaža na cijeloj površini parcele. Štaviše, objekti visoki 5–6 etaža (visoko prizemlje, tri sprata, visoko potkrovlje) ili oko 20–25 metara visine, koji su u ostalim gradskim zonama od ivice parcele udaljeni 2 metra, ne pružaju dobre uslove boravka u samom objektu i ugrožavaju susjedne objekte zaklanjajući prirodnu svjetlost i osunčanje, dok se u samom gradu stvara osjećaj zatvorenosti i zagušenosti prostora.

Dalje, grafički dio planskog dokumenta definiše visinu objekta, tj. spratnost za svaku parcelu ponaosob, tako da tu ne može biti zabune. Nasuprot tome, u djelovima grada gdje su planirani individualni stambeni objekti namjene stanovanje sa djelatnostima, sa najviše jednim spratom i potkrovljem (na primjer zona H8), dolazi do ukрупnjavanja 4 urbanističke parcele u jednu radi gradnje objekta kolektivnog stanovanja investitora Eurozox. Iako je jasno šta se može graditi na tim parcelama, investitor gradi objekat kolektivnog stanovanja sa tri sprata i potkrovljem, dok nadležne institucije nezvanično prihvataju tumačenje plana koje jedino pogoduje investitoru, koji na terenu gradi gromadu od objekta okruženu individualnim kućama.

Sve navedeno dovodi do *budvanizacije* ili *zlatiborizacije* Kolašina, koji, kada se realizuju gorostasi koji su planom omogućeni, neće više ličiti na planinski gradić, već na neuslovnu naseobinu bez pripadajuće infrastrukture, javnih sadržaja i otvorenih i javnih prostora.

Broj stambenih jedinica

Broj stambenih jedinica koje je moguće izgraditi na određenoj urbanističkoj parceli jasno je definisan Detaljnim urbanističkim planom. Međutim, idejna rješenja za nove stambene objekte u Kolašinu pokazuju da projektanti često i grubo krše propise o maksimalnom dozvoljenom broju stambenih jedinica. Šta to znači, i zašto je to problem?

Kao što možete vidjeti u detaljnoj analizi koja slijedi (vidi sljedeće poglavlje), u novim stambenim objektima koje smo analizirali projektovani broj stambenih jedinica često prevazilazi propisani i više nego dvostruko. Tako je za zgradu investitora Gomax d.o.o. projektovano 30, iako je dozvoljeno samo 14 stanova; u zgradi investitora Stef & Kris d.o.o. projektovano je 17 umjesto dozvoljenih 7 stanova; u zgradi Rezydent d.o.o. projektovano je 24 umjesto dozvoljenih 15 stanova, itd. To znači ne samo da će investitori zaraditi od prodaje daleko većeg broja stambenih jedinica, nego i da će pritisak na javne usluge i komunalnu infrastrukturu biti neplanirano uvećan. Naime, broj jedinica u stambenim objektima zadat je urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno planskim dokumentom koji prema stambenim jedinicama računa ukupan broj stanovnika zahvata i prema tome planira i dimenzioniše škole i predškolske objekte, objekte zdravstvene zaštite, komunalnu i uličnu infrastrukturu i parking, zelene površine i ostale javne sadržaje. Kršenjem ovog planskog parametra direktno se prenaseljava zahvat i onemogućuje njegovo normalno funkcionisanje.

Uvećavanjem broja stambenih jedinica mimo plana neplanirano se uvećava i bruto i neto gustina stanovanja (gustina naseljenosti). Neplanirani rast gustine naseljenosti znači povećan pritisak na postojeće školske, zdravstvene, rekreativne i druge javne sadržaje, kao i na komunalnu

infrastrukturu. Naime, planski dokument definiše broj novih stambenih jedinica (koji se uredno propisuje za svaku od parcela ponaosob) na osnovu demografskih projekcija i drugih ulaznih podataka, i onda se u skladu sa tim planira i kapacitet cjelokupne infrastrukture koja taj stepen naseljenosti treba da podrži i iznese. Ukoliko se broj stambenih jedinica neplanirano poveća – ukoliko, dakle, zgrada sadrži više stambenih jedinica nego što plan dozvoljava – prvobitno planirani javni sadržaji i infrastruktura više ne mogu da isprate potrebe novog, uvećanog broja stanovnika. Računica je prosta: recimo da u jednom naselju imamo 150 stambenih jedinica, i da plan predviđa da je u odnosu na tu brojku neophodno obezbijediti minimum dva dječija igrališta. Ako broj stambenih jedinica kroz gradnju neusaglašenu sa planom poraste sa 150 na 350, realna potreba za dječijim igralištima porašće sa prethodno planiranih dva na minimum četiri-pet. Međutim, nova igrališta neće biti izgrađena jer nijesu ni planirana, zato što je plan kreiran za maksimalno 150 stambenih jedinica. Rezultat će biti preopetrecena i tijesna igrališta, ali i nedostatak drugih sadržaja u ovom hipotetičkom kvartu: nedovoljno parking prostora, zelenih površina, autobuskih stajališta. Sve zbog toga što je mimo plana izgrađeno više nego što je planirano.

U slučaju Kolašina, situacija je još komplikovanija. Znajući da infrastruktura u gradu (posebno vodovodna, komunalna, te saobraćajna infrastruktura) ne podržava ni postojeće a kamoli planirane kapacitete, uvećavanjem broja predviđenih stambenih jedinica dobijamo recept za budućnost u kojoj veliki broj stanovnika novoizgrađenih zgrada i kvartova ne bi imao pristup vodi, električnoj energiji, ne bi imali priključak na gradsku kanalizaciju. Ili, još gore: imali bi (vjerovatno nelegalan)

priključak, što bi preopteretilo mrežu koja ionako nema dovoljno kapaciteta. Naznake ovog stanja već vidimo u saobraćaju, nedostatku parkinga, čestim nestašicama vode, struje... Sve to, osim svakodnevnih neprijatnosti i nesigurnosti snabdijevanja, može rezultirati i ugrožavanjem zdravlja i bezbjednosti i materijalnim štetama.

Zbog trenutne demografske situacije u Kolašinu i zbog generalnog pristupa planiranju prostora koji je fokusiran na proizvodnju smještajnih kapaciteta za turiste, a ne na urbani razvoj za potrebe lokalne zajednice, skretanje pažnje na potencijalni problem prevelikog broja stanovnika u određenim djelovima grada može zvučati beznačajno. Međutim, govorimo o procesima kroz koje se uslovi za budući život i boravak u Kolašinu trajno narušavaju, kako za žitelje, tako i za turiste.

Namjena površina

Kako piše u Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata: „Namjena površina je svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način određen u planskom dokumentu.“

Namjena objekta jasno je definisana u urbanističko-tehničkim uslovima u koje smo imali uvid za svih deset objekata koje smo analizirali (vidi sljedeće poglavlje). Određene smjernice, regulisane Zakonom i relevantnim pravilnicima, moraju biti ispoštovane u skladu sa namjenom objekta.

U slučaju Kolašina, vidimo izražen porast broja objekata turističko-ugostiteljske namjene, što nije iznenađujuće za grad koji je prepoznata turistička destinacija. Međutim, brojni uslovi neophodni za funkcionisanje ovolikog broja objekata turističke namjene nijesu zadovoljeni. U prvom redu, nedostaje infrastruktura.

Uvidom u idejna rješenja nekih od turističko-ugostiteljskih objekata koji su u izgradnji (ili će radovi na izgradnji uskoro biti započeti), saznali smo da za značajan broj ovih zgrada nema uslova za priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju, i to do realizacije DUP-om planiranih sistema gradskog vodovoda i kanalizacije. Rok u kom će planirani sistemi biti realizovani nije preciziran, tako da možemo očekivati da će u narednom periodu u Kolašinu biti izgrađen značajan broj novih turističkih objekata koji neće moći da budu priključeni na vodovodnu i kanizacionu mrežu, što znači da neće moći da funkcionišu.

Što se tiče posebnih uslova koje moraju da zadovolje objekti turističke namjene, oni su definisani Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. Tu su detaljno navedeni parametri kojih se treba držati pri projektovanju objekata ove namjene. Uvi-

dom u idejna rješenja za više objekata ove namjene došli smo do zaključka da nijesu ispoštovani parametri koji definišu:

- organizaciju kuhinjskog bloka,
- površine smještajnih jedinica,
- broj i poziciju liftova,
- parking mjesta za autobuse,
- površinu restorana u odnosu na broj smještajnih jedinica, tj. kreveta,
- prostorije za dostavu robe i odlaganja otpada i
- površine prostorija za prijem gostiju.

Osim turističko-ugostiteljskih objekata, idejna rješenja u koja smo imali uvid uključuju i objekte čija namjena „stanovanje sa djelatnostima“ nije ispoštovana. Jedan od primjera je stambeni objekat sa djelatnostima i kondo hotelom investitora BB Invest Group d.o.o., za koji u urbanističko-tehničkim uslovima stoji da 83% površine objekta treba da bude opredijeljeno za stanovanje, a 17% za poslovanje. U idejnom rješenju je ta situacija izokrenuta u korist poslovanja, što predstavlja grubo kršenje planskog dokumenta, pa time i zakona.

Kako što vidimo iz ovih primjera, planom definisana namjena i uslovi koje određena namjena nameće često nijesu ispoštovani. To povećava neusaglašenosti između planiranog i stvarnog stanja u prostoru i vodi ka pogoršavanju kvaliteta urbane životne sredine.

Analiza idejnih rješenja novih građevina

Predstavljamo 10 idejnih rješenja za nove zgrade u Kolašinu, i to kroz analizu odstupanja od uslova i ograničenja zadatih važećim planom i relevantnim pravilnicima. Neki od ovih projekata su već izvedeni, neki će tek biti – zajedničko im je to da su, uprkos svim nedostacima i kršenjima urbanističko-tehničkih uslova, dobili potrebne saglasnosti i da će, kako sada stvari stoje, svi biti izgrađeni. Analiziramo ih jer želimo da pokažemo sugrađanima – i svima ostalima koje tema zanima, naročito inspektorima, donosiocima odluka, kreatorima javnih politika, novinarima, studentima arhitekture, prava, turizma, ekonomije, geografije, drame – na koje sve načine građevinska industrija zaobilazi pravila i dugoročno ugrožava našu zajedničku životnu sredinu. Želimo da objasnimo šta je iza građevinskih skela. Pomozite nam tako što ćete proučiti ove tabele, a onda ih se sjetiti kad god i gdje god vidite neko novo gradilište.

Ova analiza, naravno, ne uključuje sve nove građevinske poduhvate u Kolašinu.³ Odabrali smo ovih 10 projekata jer smo za njih uspjeli da na vrijeme prikupimo potrebnu dokumentaciju, u čemu smo se često oslanjali na Zakon o slobodnom pristupu informacijama. Metodologiju za analizu razvili smo u saradnji sa nevladinim udruženjem „KANA/ko ako ne arhitekt“ iz Podgorice.

³ Poglavlje obuhvata i nekoliko primjera koji su već obrađeni u publikaciji „Javne politike i privatni interesi: kako je Kolašin postao gradilište za povlašćene“ (Rabrenović et al, 2023; izdavač: Centar za istraživačko novinarstvo Crne Gore), koje prenosimo uz dozvolu autorki.

Mapa

Mapa prikazuje lokacije projekata analiziranih u ovom poglavlju. Svi osim jednog nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin – centar“. Interaktivna online verzija mape dostupna je ovdje:

[🔗 Analiza idejnih rješenja](#)



Skenirajte QR kod za pristup Interaktivnoj online verziji mape

Hotel, KIPS gradnja d.o.o.



Investitor	KIPS GRADNJA d.o.o. Podgorica
Planski dokument	DUP „Kolašin – centar“, iz 2008. godine
Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	Odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta
Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja Na lokalitetu Lug, na ulazu u Kolašin iz pravca Mateševa, idejnim rješenjem se predviđa izgradnja hotela sa 4 zvjezdice na ukupno 8 etaža. Projektovani objekat ima 202 smještajne jedinice, 84 garažna mjesta, prateće neophodne sadržaje u vidu restorana, bara i recepcije, kao i kuhinju i tehničke prostorije. Lokacija: https://goo.gl/maps/5Znafc3QhttbAYaV7	
Tehnički uslovi za priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:	Nema uslova za priključenje do realizacije DUP-om planiranih sistema gradskog vodovoda i kanalizacije.

Spratnost

Dozvoljena spratnost: na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom, dozvoljeno je ukupno 6 etaža: suteran+visoko prizemlje+3 sprata+potkrovlje (S+Pv+3+Pk).

Projektovana spratnost: na osnovu idejnog rješenja, projektovano je ukupno 8 etaža: podrum+suteran+visoko prizemlje+3 sprata+potkrovlje+tavan (Po+S+Pv+3+Pk+T).

Tavan u ovom slučaju funkcioniše kao dodatna etaža, jer je opremljen za upotrebu koja prevazilazi striktno tehnički prostor.

Namjena

Planirana namjena: turizam i ugostiteljstvo

Projektovana namjena: turizam i ugostiteljstvo

Zauzetost

Dozvoljena zauzetost: 2 219,82 m²

Prikazana zauzetost: 1 929,40 m²

Ukupna bruto površina objekta

Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP): 11 098,73 m²

Projektovana bruto razvijena građevinska površina (BRGP): 11 098,73 m²

Broj jedinica (smještajnih)

Broj jedinica u turističkim objektima definiše njegov kapacitet (u ovom slučaju 202 smještajne jedinice). Međutim, Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata članom 53 dodatno definiše: „*Broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu.*“ Dakle, **dozvoljeno je da u potkrovlju bude izgrađeno maksimalno 20 smještajnih jedinica**, a ovdje je u **potkrovlju projektovana čak 81 smještajna jedinica**.

Ostali komentari

- Izvođač je započeo radove rušenja i uklanjanja postojećeg drveća, iako je projektant idejnog rješenja planirao presađivanje postojećeg drveća.
- Hotel visoke kategorije projektovan je bez ulazne partije i vjetrobrana (nijeku naznačeni niti ulaz niti ulazna vrata za goste hotela, a kamoli ekonomski ulaz, ulaz za zaposlene, odvoz otpada, itd.).Ove površine bi morale ući u projektovani gabarit. Pošto se dozvoljena i projektovana bruto razvijena površina poklapaju u drugu decimalu kvadratnog metra i pošto hotel ne može da funkcioniše bez ulaza, naknadno dodavanje ovih neophodnih površina znači da će projektovana bruto razvijena površina definitivno prekoračiti dozvoljene parametre.
- Zbog nedostatne površine restorana pozicionirane u suterenu objekta, projektant restoranu dodaje površinu terase koja u projektu jednostavno ne postoji, te smješta dodatna 3 restoranska stola u sred lobija hotela na prizemlju. Čak i sa ovim nepustivim proračunskim intervencijama, kapacitet restorana ne zadovoljava Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.
- Vrata toaleta za osobe sa invaliditetom na prizemlju se otvaraju direktno na vrata muškog toaleta, što nije u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, kao ni sa standardima protivpožarne evakuacije.
- Idejno rješenje nije zadovoljavajuće tehnički razrađeno i pripremljeno, naročito u pogledu presjeka, u smislu jasnog prikazivanja svih djelova objekta.
- Iako pravilnik dozvoljava manje (samo 20% broja jedinica), urbanističko-tehnički uslovi zahtijevaju 112 parking mjesta za ovaj hotel, projektant obezbjeđuje 84.

Turistički kompleks Breza, CG Resort d.o.o.



Investitor	CG RESORT d.o.o. Tivat
Planski dokument	DUP Breza, iz 2011. godine
Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	U izgradnji
Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja Na lokalitetu Breza, uz rijeku Taru u Kolašinu idejnim rješenjem se predviđa izgradnja turističkog naselja kategorije 5 zvjezdica, koje čine dva povezana objekta od ukupno 6 i 5 etaža. Projektovani objekti imaju 161 smještajnu jedinicu, 90 garažnih mjesta, bazen, spa centar, konferencijsku salu, kazino, prateće neophodne sadržaje u vidu restorana, bara i recepcije, kao i kuhinju i tehničke prostorije namijenjene održavanju. Lokacija: https://goo.gl/maps/GiePXwi7z68CryVE7	
Tehnički uslovi za priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:	Nema uslova za priključenje do realizacije DUP-om planiranih sistema gradskog vodovoda i kanalizacije.

Spratnost

Dozvoljena spratnost: na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom, dozvoljeno je ukupno **4 etaže:** prizemlje+2 sprata+potkrovlje (P-P+2+Pk za UP 182; P-P+2+Pk za UP 194).

Projektovana spratnost: na osnovu idejnog rješenja, projektovano je ukupno 6 etaža: podrum+suteren+prizemlje+2 sprata+potkrovlje (Po+S+Pr+2+Pk za UP 182; 2Po+Pr+2+Pk za UP 194).

Plan dozvoljava i izvođenje podzemnih etaža (podrum), tako da je u tom pogledu projekat u skladu sa planom. Međutim, kod ovog projekta ostaje otvoreno pitanje interpretacije odredbi vezanih za površinu i korišćenje potkrovlja. Naime, iznad dozvoljene potkrovnne etaže projektovana je ravna betonska ploča jedinstvene visinske kote do koje vodi armirano betonsko stepenište – dakle, stvorena je cijela dodatna i nezavisna tavanska etaža, tj. još jedan sprat iznad potkrovlja koji nije dozvoljen planom i čija površina nije uračunata u ukupnu izgrađenu površinu ovog hotela. Zbog toga, ovako projektovana potkrovnna etaža mogla bi da predstavlja prekoračenje spratnosti zadate planom. Sa druge strane, ukoliko projektant nije namjeravao da prekrši spratnost, onda je ukupna visina posljednje dozvoljene etaže cca 3m+6m (što je dovoljno mjesta da se pod krov smjeste čak 3 etaže), što je prekoračenje spratne visine definisane članom 100 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Jednostavno rečeno, to što ovaj prostor – ovaj dodatni sprat – nije opremljen namještajem i numerički uračunat u dobijenu bruto kvadraturu ovog idejnog rješenja ne znači da on ne postoji i da ne predstavlja prekršaj projektanta i, u najmanju ruku, propust revidenta i Glavnog državnog arhitekta. Neophodno je razlikovati planom dozvoljeno korišćenje tavanskog prostora koji se javlja kao posljedica nagiba krovnih ravni nad velikim horizontalnim gabaritima (npr. za spremište, tehničke potrebe, itd.) od projektovana dodatne tavanske etaže pune spratne visine – dakle, prostora za smještaj dodatnih nezavisnih stambenih jedinica koji nije predviđen planom i koji se samo pretvara da je tavan.

Namjena

Planirana namjena: površina za mješovite namjene – turističko stanovanje tip 1

Projektovana namjena: turizam i ugostiteljstvo

Zauzetost

Dozvoljena zauzetost: 2 737,60 m²

Prikazana zauzetost: 2 436,75 m²

Ukupna bruto površina objekta (BRGP)

Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina: 10 952,00 m²

Projektovana bruto razvijena građevinska površina: 10 945,15 m²

Broj jedinica (smještajnih)

Broj jedinica u turističkim objektima definiše njegov kapacitet (u ovom slučaju 161 smještajna jedinica). Međutim, Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata članom 53 dodatno definiše: „*Broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu.*“ Dakle, **dozvoljeno je da u potkrovlju bude izgrađeno maksimalno 16 smještajnih jedinica**, a ovdje je u potkrovlju **projektovano čak 46 smještajnih jedinica**.

Ostali komentari

- Idejno rješenje ne sadrži projektni zadatak
- Podaci iz grafičkih priloga upućuju na zaključak da je projektant ostavio kompletan tavanski prostor glavnog objekta, čija je unutrašnja visina cca 6m (na dijelu čak 8m) potpuno neiskorišćenim. Ovo je malo vjerovatno, jer projektant do ovog prostora dovodi stepeništa, dijeli ga armirano-betonskim pločama, čak ga i fasadno tretira. Konstruktivno omogućena kvadratura nastala na ovaj način izostavljena je iz numeričke dokumentacije projekta, a nije predviđena ni dozvoljena planom. Kada bi ova površina bila uračunata u izgrađenu površinu objekta, parametri zadati urbanističko-tehničkim uslovima bili bi značajno prekoračeni.

Stambeni objekat sa djelatnostima i kondo hotelom, BB Invest Group d.o.o.



Investitor	BB INVEST GROUP d.o.o. Podgorica
Planski dokument	DUP „Kolašin – centar“, iz 2008. godine
Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	U izgradnji
<p>Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja</p> <p>U zoni centra Kolašina, planski namijenjenoj stanovanju, u kojoj trenutno postoje mahom prizemni stambeni objekti, gradi se kombinovani objekat na ukupno 8 etaža u kojem preovladavaju poslovni apartmani (48 smještajnih jedinica) i smještajne jedinice u okviru kondo hotela (60 smještajnih jedinica), dok je stanovanje zanemareno (svega 16 stanova).</p> <p>Lokacija: https://goo.gl/maps/n12LnZgT3zqX3asv9</p>	
Tehnički uslovi za priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:	Nema uslova za priključenje do realizacije DUP-om planiranih sistema gradskog vodovoda i kanalizacije.

Spratnost

Dozvoljena spratnost: na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom, dozvoljeno je ukupno **6 etaža:** suteran+visoko prizemlje +3 sprata+potkrovlje (S+Pv+3+Pk).

Projektovana spratnost: na osnovu idejnog rješenja, projektovano je ukupno **8 etaža:** podrum+podrum+prizemlje+3 sprata+potkrovlje+tavan (Po+Po+Pr+3+Pk+T).

Urbanističko-tehnički uslovi izdati na osnovu Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin – centar“ ne zabranjuju dodavanje tavanske etaže u svrhu korišćenja potkrovnog prostora, ali decidno kažu: „Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.“ Badže, koje se pojavljuju se u drugoj potkrovnoj etaži ovog objekta, predstavljaju promjenu geometrije krova radi obezbjeđivanja visine i osvjetljenja koji inače (pod originalnom geometrijom krova) ne bi mogli da budu ostvareni i definitivno mijenjaju spoljni gabarit, što predstavlja kršenje urbanističko-tehničkih uslova.

Namjena

Planirana namjena: stanovanje sa djelatnostima

Projektovana namjena: dominantno turizam i ugostiteljstvo

Planom i urbanističko-tehničkim uslovima data je namjena stanovanje sa djelatnostima – ne turizam i rekreacija, ili turizam i ugostiteljstvo, niti mješovita namjena, niti centralne ili poslovno servisne djelatnosti, koje kao takve postoje u ovom planu. Projektant je u tehničkom opisu projekta sam dao (ni na čemu utemeljeno) objašnjenje kojim izjednačava plansku namjenu „stanovanje“ sa namjenom „mješovite djelatnosti“, a onda na osnovu sopstvenog objašnjenja isprojektovao:

- 108 smeštajnih jedinica kondo hotela i poslovno-turističkih apartmana (poslovanje) i
- svega 16 stanova (stanovanje).

Zauzetost

Dozvoljena zauzetost: 1 639,82 m²

Prikazana zauzetost: 1 637,52 m²

Ukupna bruto površina objekta (BRGP)

Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina: 9 685,50 m²

Prikazana bruto razvijena građevinska površina: 9645,10 m²

Broj jedinica (smještajnih)

Broj jedinica u turističkim objektima definiše njegov kapacitet (u ovom slučaju 60 smještajnih jedinica kondo hotela u okviru ovog kompleksa). Međutim, Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata članom 53 dodatno definiše: „Broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu.“ Dakle, **dozvoljeno je da u potkrovlju bude izgrađeno maksimalno 6 smještajnih jedinica**, a ovdje je u potkrovlju projektovano čak 15 smještajnih jedinica.

Ostali komentari

- Planom i urbanističko-tehničkim uslovima strogo je podjeljena ukupna bruto razvijena građevinska površina na:
 - poslovanje 17%;
 - stanovanje 83%.

Projektant je, valjda vođen investitorovom željom za „boljim tržišnim odgovorom“ (koja je jasno izražena u projektnom zadatku), učinio upravo suprotno, te projektovao:

- poslovanje 82%;
- stanovanje 18%.

Ovim je projektant svjesno prekršio planski dokument. Revident projekta i Glavni državni arhitekta nijesu spriječili ovaj prekršaj.

Hotel Magnum



Investitor	Chilikina Olga, Merkurjeva Zlata i Iudin Dimitrij
Planski dokument	DUP „Kolašin – centar“, iz 2008. godine
Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	U izgradnji
<p>Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja</p> <p>U samom centru Kolašina, preko puta Spomen-doma, projektovan je hotel kategorije „4+*“. Na ukupno 7 etaža nalaze se 102 smještajne jedinice (82 sobe i 20 apartmana), bazen, spa centar, restoran, kafe i garaža za 40 vozila sa pratećim i tehničkim prostorima, bez predviđenih spoljnih parking mjesta.</p> <p>Projektant predviđa da objekat impozantnih horizontalnih gabarita i visine cca 23m smjesti na sami trotoar ulice koja ga dijeli od Spomen-doma – internacionalno prepoznatog, a u Crnoj Gori zaštićenog kulturnog dobra.</p> <p>Lokacija: https://maps.app.goo.gl/kgZzk4n2VMBkxcdn8</p>	
Tehnički uslovi za priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:	Postoje uslovi za priključenje na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, iako DOO Vodovod i kanalizacija Kolašin nije dobilo podatke o dimenzijama objekta i broju korisnika za pojedine parcele.

Spratnost

Dozvoljena spratnost: na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom, dozvoljeno je ukupno **6 etaža:** suteran+visoko prizemlje +3 sprata+potkrovlje (S+Pv+3+Pk).

Projektovana spratnost: na osnovu idejnog rješenja, projektovano je ukupno **7 etaža:** podrum+suteran+visoko prizemlje+3 sprata+potkrovlje (Po+Su+Pv+3+Pk).

Namjena

Planirana namjena: miješano centralne djelatnosti i turizam (ima ukupno pet urbanističkih parcela, neke od njih su centralne djelatnosti a neke turizam i ugostiteljstvo)

Projektovana namjena: turizam i ugostiteljstvo

Zauzetost

Dozvoljena zauzetost: 1 554,47 m²

Prikazana zauzetost: 1 517,00 m²

Ukupna bruto površina objekta (BRGP)

Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina: 7.682,12 m²

Prikazana bruto razvijena građevinska površina: 7.680 m²

Broj jedinica (smještajnih)

Broj jedinica u turističkim objektima definiše njegov kapacitet (u ovom slučaju 102 smještajnih jedinica). Međutim, Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata članom 53 dodatno definiše: „*Broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu.*“ Dakle, **dozvoljeno je da u potkrovlju bude izgrađeno maksimalno 10 smještajnih jedinica**, a ovdje je u **potkrovlju projektovano 11 smještajnih jedinica**.

Ostali komentari

- Projektant kategorizuje hotel sa „4+“*, upućujući na to da objekat zadovoljava kriterijume kategorije „5“*, što nije slučaj. Naime, hotel ne zadovoljava u potpunosti ni kriterijume kategorije „4“*, a s obzirom da kategorizacija „4+“* ne postoji u Pravilniku, ostaje nejasno šta je tačno svrha ove kategorizacije.
- Iako bi Pravilnik o kategorizaciji bio zadovoljen i manjim brojem parking mjesta, 36 parking mjesta projektovanih u podzemnim etažama ipak ne zadovoljavaju Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (na koji se pozivaju urbanističko-tehnički uslovi), koji nalaže izgradnju 10 parking mjesta na 1000 m² površine hotela. Dakle, za potrebe hotela neophodno je 76 parking mjesta. Ovo je naročito važno ako imamo na umu da sadržaji (SPA, kafe, restoran, poslovni prostori u prizemlju) funkcionišu kao nezavisni poslovni prostori smješteni uz glavni gradski trg zahtjevaju sopstvene parking prostore u parteru ili u garaži.
- Ulaz u garažu predviđen je sa susjedne privatne parcele.
- Investitor nema dokaze o pravu svojine nad parcelama na kojima je predviđena izgradnja objekta (idejno rješenje sadrži više urbanističko-tehničkih uslova sa vlasničkim papirima koji se ne poklapaju se trenutnim stanjem u katastru).
- Problematični su gabariti i tretman hotela u odnosu na dvije reperne tačke Kolašina u njegovoj neposrednoj blizini: Spomen-dom i hotel Bjanka. Nedostatak urbanističke i arhitektonske komunikacije kako sa Spomen-domom, tako i sa ostatkom centra Kolašina, projektant i ne krije. To se može i vidjeti i u nedostatku prikaza istih u svim djelovima ovog idejnog rješenja.

Apartmansko-poslovni objekat, V&B Invest d.o.o.



Investitor	V&B INVEST d.o.o. Podgorica, CITY TAXI d.o.o. Podgorica i Veselin Barović
Planski dokument	DUP „Kolašin – centar“, iz 2008. godine
Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	U izgradnji (datum prijave građenja objekta: 19.10.2022.)

Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja

Na predmetnoj urbanističkoj parceli je omogućeno građenje objekta čija je namjena turizam i ugostiteljstvo i gdje su, između ostalog, predviđeni apartmanski objekti. Shodno smjernicama iz urbanističko-tehničkih uslova, na parceli je projektovan apartmansko-poslovni objekat od ukupno 7 etaža. Parcela je izduženog trapezastog oblika sa jako strmim padom u pravcu jug-sjever. Glavni pješački pristup do parcele je direktno sa saobraćajnice na južnoj strani, dok se rampama koje vode do garaža pristupa postojećom saobraćajnicom na istočnoj strani.

Lokacija: <https://goo.gl/maps/Vwbdi6ka2HXc6E3v9>

<p>Tehnički uslovi za priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:</p>	<p>Tehnički uslovi za priključenje na javnu vodovonu i kanalizacionu infrastrukturu nijesu dostavljeni, te je nejasno može li objekat biti priključen i pušten u rad.</p>
<p>Spratnost</p> <p>Dozvoljena spratnost: na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom, dozvoljeno je ukupno 6 etaža: suteran+prizemlje+3 sprata+potkrovlje (S+P+3+Pk).</p> <p>Projektovana spratnost: na osnovu idejnog rješenja, projektovano je ukupno 7 etaža: dva nivoa podzemne garaže+prizemlje+3 sprata+potkrovlje (2G+P+3+PK).</p> <p>U planskom dokumentu je za objekat 20a predviđena spratnost 2S+Pv i ravan krov, dok projektovano rješenje tu predviđa kosi krov sa krovnim badžama.</p>	
<p>Namjena</p> <p>Planirana namjena: turizam i ugostiteljstvo</p> <p>Projektovana namjena: stanovanje</p> <p>Prema planskom dokumentu, planirana namjena na parceli je turizam i ugostiteljstvo. Projektovan je apartmansko-poslovni objekat, sa sadržajima namijenjenim stanovanju i poslovanju, koji sadrži 4 etaže sa po 12 smještajnih jedinica (ukupno 48), među kojima su apartmani-garsonjere, jednosobni i dvosobni apartmani. Projekat upućuje na to da se radi o objektu namijenjenom stanovanju, a ne turizmu i ugostiteljstvu. Prodajni sajt kompanije „Velimirović Invest“ ide u prilog tvrdnji da nije u pitanju turistički objekat, nazivajući ovaj projekat „Zgrada Velimirović“ sa 48 stanova. Više infomacija:</p> <p>https://www.facebook.com/vbinvest.me</p>	
<p>Zauzetost</p> <p>Dozvoljena zauzetost: 968,97 m²</p> <p>Prikazana zauzetost: 932,65 m²</p>	

Ukupna bruto površina objekta (BRGP)

Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina: 5.754,90 m²

Prikazana bruto razvijena građevinska površina: 3.734,73 m²

Broj jedinica (smještajnih)

Broj jedinica u turističkim objektima definiše njegov kapacitet (u ovom slučaju 48 smještajnih jedinica). Međutim, Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata članom 53 dodatno definiše: „*Broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu.*“ Dakle, **dozvoljeno je da u potkrovlju bude izgrađeno maksimalno 5 smještajnih jedinica, a ovdje je u potkrovlju projektovano 12 smještajnih jedinica.**

Ostali komentari

- U prizemnoj etaži objekta, stubovi koji drže nadstrešnicu iznad ulaza zalaze u prostor trotoara, time prekoračujući zadatu građevinsku liniju.
- Glavni ulaz u objekat projektovan je bez vjetrobrana, sa recepcijom koja se nalazi u ulaznom holu površine 26,98 m², zajedno sa prostorom ispred lifta i stepeništem, što ne zadovoljava uslove iz Člana 51 Pravilnika, koji se odnose na minimalnu površinu prostorije za prijem gostiju (recepcija i hol) u ugostiteljskom objektu. Takođe, recepcija nema prostoriju za smještaj prtljaga, sjedišta u skladu sa kapacitetom objekta, kao ni toalet za goste (za muškarce i za žene) koji mora da bude odvojen od ulaznog hola.

Sportsko-turistički depandansi, Beppler & Partners Ltd.



Investitor

STABLO d.o.o. Ul. Mediteranska
br. 14, Budva, Crna Gora
BEPPLER & PARTNERS Ltd.,
Road Town, Tortola, P.O.Box
3540, BVI
IRLENIA INVESTMENTS Ltd.,
Evagora Papachristoforou 18, Pet-
oussis Bros Building, 3rd Floor,
PC 3030, Limassol, Cyprus

Planski dokument

DUP „Kolašin – centar“,
iz 2008. godine

Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)

Kolašinski Sekretarijat za zaštitu životne sredine dva puta je odbio Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu zbog nedostatka postojeće i planirane kanalizacione infrastrukture. Naime, za ovih 14 objekata ne postoji kanalizaciona infrastruktura, a značajno bi opteretili i nedostatnu mrežu vodosnabdijevanja. Na osnovu činjenice da je Glavni državni arhitekta dao saglasnost na idejno rješenje, Elaborat je prosljeđen Agenciji za zaštitu životne sredine. O njihovoj odluci nemamo dostupnih podataka.

Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja

Uz samu obalu rijeke Tare u Kolašinu planirana je gradnja naselja sa 14 sportsko-turističkih depandanasa, sa 818 smještajnih jedinica i 818 parking mjesta. Pojedinačni objekti su definisani u obliku ćiriličnog slova „P“ i postavljeni uz longitudinalne pješačke promenade tako da su im slobodni djelovi korpusa usmjereni ka priobalju, usmjera-vajući tako transverzalne pješačke tokove. Depandansi najbliži rijeci, van zone nasipa, osmišljeni su kao sojenice na stubovima. U ostatku kompleksa, u zoni iza šetališta na nasipu, depandansi su postavljeni na zajednički plato koji je izdignut na kotu nasipa. Lokacija: <https://goo.gl/maps/nRzW9EQ3kZ7NyUu86>

Tehnički uslovi za priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:

Prema urbanističko-tehničkim uslovima, ne postoji mogućnost priključenja planiranih objekata na postojeću vodovodnu mrežu, ni na postojeći sistem gradske fekalne niti atmosferske kanalizacije.

Spratnost

Dozvoljena spratnost: na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom, dozvoljeno je ukupno 5 etaža: suteran+prizemlje+2 sprata+potkrovlje (S+P+2+Pk).

Projektovana spratnost: na osnovu idejnog rješenja, projektovano je ukupno 5 etaža: suteran+prizemlje+2 sprata+potkrovlje (S+P+2+Pk).

Međutim, projektovana spratnost premašuje dozvoljenu jer na potkrovnoj etaži sadrži još i galeriju sa spavaćim dijelom, te je ukupna visina potkrovne etaže veća od dozvoljene visine etaže prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Namjena

Planirana namjena: centralne djelatnosti – poslovanje

Projektovana namjena: turizam i ugostiteljstvo

Prema planskom dokumentu, planirana namjena na parceli je „poslovni objekti“. Planska zona D je centralna zona grada sa administrativnim, poslovnim i prosvjetnim funkcijama grada. U podzoni D3 je predviđeno zadržavanje sportskih i turističkih objekata, izgradnja sportskih terena i novih turističkih depandanasa i vila. Idejni projekat sport-

sko-turističkih depandanasa nije u skladu sa ovom namjenom, jer uključuje samo sadržaje namijenjene stanovanju i poslovanju (lokale), bez uvođenja novih primarnih ugostiteljskih objekata kojima se grade depandansi, kao i bez novih sportskih terena. Sami naziv „depandans“ označava sporednu, dodatnu zgradu – u ovom slučaju, faktički nema objekata ili funkcija u odnosu na koje su ovi objekti sporedni. Dakle, radi se isključivo o namjeni stanovanje i poslovanje, što je u suprotnosti sa planskim dokumentom.

Zauzetost

Dozvoljena zauzetost: 23 118,55 m² (35% parcele)

Prikazana zauzetost: 17565,22 m² (27% parcele)

Ukupna bruto površina objekta (BRGP)

Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina: 68.239,30 m²

Prikazana bruto razvijena građevinska površina: 64.279,18 m²

Broj jedinica (smještajnih)

Broj jedinica u turističkim objektima definiše njegov kapacitet (u ovom slučaju 81 smještajnih jedinica u okviru 14 depandansa ovog kompleksa). Međutim, Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata članom 53 dodatno definiše: „Broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu.“ Dakle, **dozvoljeno je da u potkrovlju bude izgrađeno maksimalno 81 smještajnih jedinica**, a ovdje je u potkrovlju projektovano više od 200 smještajnih jedinica.

Ostali komentari

- Prema članu 16 Pravilnika, depandans primarnih ugostiteljskih objekata predstavlja samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka, kao i druge ugostiteljske usluge pružaju u glavnom objektu. Depandans može da ima hotel, motel i pansion. Projektovano idejno rješenje sadrži 14 depandanasa bez primarnog ugostiteljskog objekta – hotela, motela ili pansiona, pa prema tome ne može biti posmatrano kao depandans.

- Projektovano rješenje sadrži tri tipa apartmana, i to: apartman tip 1 (30–40 m²), apartman tip 2 (40–50 m²), i apartman tip 3 (50–80 m²). Međutim, apartman tip 1 ne zadovoljava kriterijum za turistički apartman iz člana 19 Pravilnika, jer je turistički apartman ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja turistima na određeno vrijeme, koji se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila. Projektovani apartman sastoji se samo od jedne kombinovane prostorije za dnevni boravak i spavanje, kuhinje i kupatila (što bi ga svrstalo eventualno u „studio“ apartman), pri čemu je i ta prostorija projektovana sa kaučom na razvlačenje, umjesto sa hotelskim krevetom sa uzglavljem, kao prema stavu 8, člana 15, Pravilnika koji se odnosi na opremu „studio“ apartmana. Dakle, sve upućuje na to da se radi o garsonjeri za stanovanje.
- Projektovano rješenje ne sadrži druge sadržaje namijenjene objektima turizma, kao što su prostorije za prijem gostiju (recepција i hol), prostorije za smještaj prtljaga, sjedišta za goste u skladu sa kapacitetom objekta, kao ni toalet za goste (za muškarce i za žene) koji mora da bude odvojen od ulaznog hola.
- Detaljni urbanistički plan definiše ograničen broj parametara za ovu urbanističku parcelu (namjena, spratnost, bruto razvijena građevinska površina, broj parking mjesta), bez jasnijeg koncepta razvoja, u vidu sadržaja, dimenzija i pozicija objekata, građevinske linije, zona zaštite i rješenja infrastrukturnih problema. Predloženo rješenje isključivo stambeno-poslovnih objekata u suprotnosti je i sa ovako široko definisanim kriterijumima, i ne doprinosi razvoju grada ni na koji način. Nema dovoljno javnih sadržaja, namjena za sport i rekreaciju nije dovoljno razvijena. Parterno uređenje ne predviđa nijedno igralište za djecu ili pse, male površine za zelenilo na lokaciji ne mogu biti oplemenjene drvećem zbog podzemne etaže garaže koja se prostire ispod većeg dijela kompleksa. Štaviše, zona uz rijeku Taru veoma je osjetljivo područje za gradnju ovalikog intenziteta i to isključivo sadržaja namijenjenih stanovanju.
- Prema urbanističko-tehničkim uslovima, ne postoji mogućnost priključenja planiranih objekata na postojeću vodovodnu mrežu ni na postojeći sistem gradske fekalne niti atmosferske kanalizacije. DUP-om nije obrađena izgradnja hidrotehničke infrastrukture za potrebe urbanističkih parcela koje pripadaju podzoni D3. Postojeća vodovodna infrastruktura koja se nalazi na prostoru koji pripada podzoni D3 ograničenog je kapaciteta, i služi za snabdijevanje postojećih korisnika. Za potrebe ovog kompleksa se mora izgraditi nova infrastruktura u dogovoru sa Opštinom Kolašin. Planirana je izgradnja kolektora fekalne kanalizacije i priključenje planiranih objekata može se obaviti tek na izvedeni kolektor kad se za to steknu uslovi. Prema tome, objekti ne mogu biti u upotrebi dok se trajno ne priključe na gradsku vodovodnu i kanizacionu mrežu.

Objekat kolektivnog stanovanja, GOMAX d.o.o.



Investitor	GOMAX d.o.o. Podgorica
Planski dokument (godina izrade planskog dokumenta)	DUP „Kolašin – centar“, iz 2008. godine
Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	Izgrađeno

Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja

Na relativno ravnom terenu UP9 zone B4 DUP-a „Kolašin – centar“ namijenjene stanovanju sa djelatnostima projektovan je objekat sa suterenskom garažom i dodatnim otvorenim parkingom na nivou suterena. Ovim je polovina parcele denivelisana na kotu -3,5m i postignuta efektivna zauzetost parcele izgrađenim strukturama od oko 70% (ne računajući podzemne strukture četiri parking lifta koja izlaze iz građevinske linije). Na prizemlju, dva sprata i potkrovlju ukupne nadzemne visine 19 m projektovano je 30 stanova (od čega 28 jednosobnih i 2 dvosobna). Garaža, ukopani parking liftovi i neizgrađeni ostaci parcele imaju kapacitet od 30 parking mjesta.

Lokacija: <https://maps.app.goo.gl/1uo9Epgd5qKd4ooT7>

Tehnički uslovi za priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:

Javno preduzeće Vodovod i kanalizacija doo iz Kolašina nije izdalo ove uslove u okviru urbanističko-tehničkih uslova priloženih uz ovo idejno rješenje, tako da nijesmo imali uvid u njih pri analizi dostupne dokumentacije.

Spratnost

Dozvoljena spratnost: na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom, dozvoljeno je ukupno 5 etaža: suteran+prizemlje+2 sprata+potkrovlje (S+P+2+Pk).

Projektovana spratnost: na osnovu idejnog rješenja, projektovano je ukupno 5 etaža: garaža+prizemlje+2 sprata+potkrovlje (G+P+2+Pk).

Objekat ima garažu smještenu u suterenu. Međutim, taj suteran izlazi iz ravnog terena više od 1 m, dok je sa dvije strane potpuno otkopan, a dijelom (koji izlazi iz gabarita objekta) i potpuno nenatkriven, čime projektant izlazi iz okvira definicije ove etaže iz člana 102 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Prema članu 98 istog Pravilnika, etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji, koja ne prelaze polovinu spratne visine. Prema članu 100, definisana je maksimalna visina etaže. Budući da je iznad dozvoljene potkrovnne etaže projektovana ravna betonska ploča jedinstvene visinske kote, to je stvorena cijela dodatna tavanska etaža, čija visina u jednom dijelu iznosi oko 6 m, što je prekoračenje spratnosti u odnosu na planski dokument i nije u skladu sa ovim Pravilnikom. Konačno, neophodno je razlikovati urbanističko-tehničkim uslovima dozvoljeno korišćenje tavanskog prostora od projektovanja dodatne etaže, tj. prekoračenja broja etaža koji je definisan urbanističko-tehničkim uslovima.

Namjena

Planirana namjena: stanovanje sa djelatnostima

Projektovana namjena: stanovanje

Plan propisuje namjenu „*stanovanje sa djelatnostima*“ od čega je konkretno 347,87 m² namijenjeno poslovanju. Idejnim rješenjem projektant predviđa isključivo stanovanje i 0 m² poslovanja.

Zauzetost

Dozvoljena zauzetost: 347,87 m²

Prikazana zauzetost: 344,58 m²

Projektant je neistinito prikazao zauzetost parcele izostavivši veliki dio objekta (11x5,5 m u osnovi) iz proračuna jasno definisanog članom 110 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Izašavši iz tog proširenog gabarita objekta, projektant je ostavio dio suterenske garaže na koti -3,5 m nenatkrivenim, a parcelu denivelisanom do same granice sa susjednom parcelom. Tako je udio izgrađenih struktura, parkinga i ulica premašio 90% parcele na kojoj ne postoji nikakvo (pejzažno ili drugo) uređenje terena.

Ukupna bruto površina objekta (BRGP)

Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina: 1739,35 m²

Prikazana bruto razvijena građevinska površina: 1739,31 m²

Projektant je iz ovog proračuna izostavio ranije navedene kvadrature prizemlja, tavana i nenatkrivene garaže iz ukupne bruto građevinske površine, budući da je objekat, kako je tabelarno prikazano, već ispunio maksimalnu dozvoljenu bruto površinu.

Broj jedinica (smještajnih)

Prekoračen broj dozvoljenih stambenih jedinica (plan dozvoljava 14, projektovano je 30).

Broj jedinica u stambenim objektima zadat je urbanističko tehničkim uslovima, odnosno planskim dokumentom koji prema stambenim jedinicama računa ukupan broj stanovnika zahvata, i prema tome planira i dimenzioniše, škole i predškolske objekte, objekte zdravstvene zaštite, uličnu infrastrukturu i parking, zelene površine i ostale javne sadržaje. Kršenjem ovog planskog parametra direktno se prenaseljava zahvat i onemogućuje njegovo normalno funkcionisanje.

Ostali komentari

- Parking liftovi prikazani u projektu nijesu izvedeni niti mogu biti izvedeni prema datom projektu, što znatno umanjuje broj obezbijeđenih parking mjesta, što posljedično krši i date urbanističko-tehničke uslove i planski dokument, i pravilnik o bližem sadržaju planskog dokumenta.
- Projektovani stambeni objekat predviđa terase samo za 18 od 30 stanova, od kojih 50% nije u skladu sa pravilima struke.
- Nedostaje trotoar širine 80 cm uz ulazno/izlaznu voznu traku (rampu). Time nije zadovoljen član 7 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija koji glasi: „Ako se ulazna, odnosno izlazna vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora da se izgradi pješačka staza široka najmanje 0,80 m.“
- Objekat nije prilagođen osobama sa invaliditetom (OSI): prema Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođevanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene

pokretljivosti i lica sa invaliditetom, ulaz u objekat, ulazni prostor i hodnici zgrade (članovi 11,17 i 18) ne zadovoljavaju propise ovog Pravilnika, nije ispoštovan broj stambenih jedinica prilagođenih OSI (član 23), niti može biti u projektovanim gabaritima, a broj i dimenzije parking mjesta za OSI su nedovoljni (član 40).

Objekat kolektivnog stanovanja, Stef & Kris Mont Company d.o.o.



Investitor	STEF&KRIS MONT COMPANY d.o.o. Podgorica
Planski dokument (godina izrade planskog dokumenta)	DUP „Kolašin – centar“, iz 2008.godine
Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	Izgrađeno
Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja Na UP23, zona G2 DUP-a „Kolašin – centar“ predviđena je izgradnja stambenog objekta ukupne visine 5 etaža sa 17 stambenih jedinica. Objekat je izgrađen i u tom procesu su prekršeni gotovo svi parametri zadati urbanističko-tehničkim uslovima i planskim dokumentom (spratnost, zauzetost parcele, građevinska linija, broj stambenih jedinica, kvadratura namijenjena poslovanju), kao i drugi propisi za ovu vrstu objekta. Lokacija: https://maps.app.goo.gl/oKaxnSeZxUvHHmvc7	
Tehnički uslovi za priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:	Javno preduzeće Vodovod i kanalizacija doo iz Kolašina nije izdalo ove uslove u okviru urbanističko-tehničkih uslova priloženih uz ovo idejno rješenje, tako da nijesmo imali uvid u njih pri analizi dostupne dokumentacije.

Spratnost

Dozvoljena spratnost: na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom, dozvoljene su ukupno **4 etaže:** podrum+prizemlje+1 sprat+potkrovlje (Po+P+1+Pk).

Projektovana spratnost: na osnovu idejnog rješenja, projektovano je ukupno **5 etaža:** podrum+prizemlje+1 sprat+potkrovlje+tavan (Po+P+1+Pk+T).

Objekat ima garažu smještenu u podrumu. Međutim, taj podrum izlazi iz ravnog terena za 50 cm, čime projektant izlazi iz okvira definicije ove etaže prema članu 101 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Prekršena je maksimalna spratnost objekta dodavanjem tavana etaže iznad postojećeg potkrovlja. Štaviše, do ove dodatne potkrovnne etaže vodi nezavisno stepenište, iznad i ispod nje projektovane su betonske ploče, na njoj su projektovane dvije stambene jedinice, a svijetla visina etaže (visina od završne obrade poda do završne obrade plafona) u jednom dijelu iznosi oko 6,5 m, što je prekoračenje spratnosti u odnosu na planski dokument. Plan i urbanističko-tehnički uslovi dozvoljavaju, „korišćenje potkrovnog prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu gdje postoje tehničke mogućnosti“. Dakle, **nije dozvoljena izgradnja dodatne etaže mimo etaža dozvoljenih planom** (što je projektant uradio – „etaža“ i njena visina su jasno definisane članom 98 i članom 100 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima), već **korišćenje prostora koji se pojavljuje kao posljedica nagiba krova** u svrhu tehničkih prostora, ili čak duplex prostora, u funkciji donje dozvoljene potkrovnne etaže.

Namjena

Planirana namjena: stanovanje sa djelatnostima

Projektovana namjena: stanovanje

Plan propisuje namjenu „stanovanje sa djelatnostima“, od čega je konkretno 230 m² namjenjeno poslovanju, a 690 m² stanovanju. Idejnim rješenjem projektant predviđa isključivo stanovanje i 0 m² poslovanja.

Zauzetost

Dozvoljena zauzetost: 230,00 m²

Prikazana zauzetost: 242,00 m²

Prekršena je maksimalna zauzetost parcele propisana urbanističko-tehničkim uslovi-

ma. Projektant mimo dobijenih urbanističko-tehničkih uslova uslova daje sebi za pravo da tumači opštu smjernicu iz DUP-a kojom je planer usmjerio obrađivača tehničkih uslova kako da odredi koeficijente prilikom izdavanja konkretnih pojedinačnih uslova. Uz to se pomenuta smjernica odnosi na druge objekte (čije su planirane visine P+2+Pk do P+3+Pk).

Ukupna bruto površina objekta (BRGP)

Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina: 920,00 m²

Prikazana bruto razvijena građevinska površina: 920,00 m²

Broj jedinica (stambenih)

Prekoračen je broj dozvoljenih stambenih jedinica (plan dozvoljava 7, projektovano je 17).

Broj jedinica u stambenim objektima zadat je urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno planskim dokumentom koji prema stambenim jedinicama računa ukupan broj stanovnika zahvata, i prema tome planira i dimenzioniše, škole i predškolske objekte, objekte zdravstvene zaštite, uličnu infrastrukturu i parking, zelene površine i ostale javne sadržaje. Kršenjem ovog planskog parametra direktno se prenaseljava zahvat i onemogućuje njegovo normalno funkcionisanje.

Ostali komentari

- Prekršena je građevinska linija prema zapadnoj ivici parcele (krov je prepušten preko nje).
- Objekat ukupne visine 5 etaža (od čega 4 stambene, sa 17 stambenih jedinica) nema lift.
- Nedostaje trotoar širine 80 cm uz ulazno/izlaznu voznu traku (rampu). Time nije zadovoljen član 7 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija koji glasi: „Ako se ulazna, odnosno izlazna vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora da se izgradi pješačka staza široka najmanje 0,80 m.“
- Objekat nije prilagođen osobama sa invaliditetom (OSI): prema Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođevanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, ulaz u objekat na visini od 50 cm nema riješen pristup (član 11), iako je parking mjesto za OSI projektant predvidio ispred glavnog ulaza u objekat. Broj stambenih jedinica prilagođenih OSI nije ispoštovan (član 23), dok garsonjera koju je projektant prikazao u prilogu moguće adaptacije stambene jedinice za OSI ne ispunjava minimalne uslove zadate Pravilnikom ni za kuhinju, ni za kupatilo.

Stambeni objekat sa poslovanjem, Rezident d.o.o.



Investitor	REZIDENT d.o.o. Podgorica
Planski dokument (godina izrade planskog dokumenta)	DUP „Kolašin – centar“, iz 2008. godine
Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	Izgrađeno
Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja	
<p>Objekat se nalazi na uglu dvije ulice. Sa glavne pristupne ulice Boška Rašovića (sjeverna strana) pristupa se lokaciji za poslovni dio, dok se sa bočne ulice pristupa stambenom dijelu objekta, kao i parkiranju u suterenskom nivou. Objekat obuhvata 5 etaža: suteran, prizemlje, dva sprata i potkrovlje (S+P+2+Pk). Glavni pješački pristup objektu je sa bočne ulice, preko spoljnog stepeništa do ulaza i glavnog stepeništa objekta. Nivo prizemlja je u odnosu na glavnu pristupnu ulicu podignut 0,2 m od pristupne tačke terena. Pješački ulaz u objekat je riješen preko spoljnog stepeništa koje je izvedeno zbog denivelacije bočne ulice. Objekat se sastoji od 24 nezavisne stambene jedinice. Lokacija: https://maps.app.goo.gl/97xsi4qLQpjGJGoT8</p>	
Tehnički uslovi za priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:	Javno preduzeće Vodovod i kanalizacija doo iz Kolašina nije izdalo ove uslove u okviru urbanističko-tehničkih uslova priloženih uz ovo idejno rješenje, tako da nijesmo imali uvid u njih pri analizi dostupne dokumentacije.

Spratnost

Dozvoljena spratnost: na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom, dozvoljeno je ukupno **5 etaža:** suteran+visoko prizemlje +2 sprata+potkrovlje (S+Pv+2+Pk).

Projektovana spratnost: na osnovu idejnog rješenja, projektovano je ukupno **6 etaža:** suteran+visoko prizemlje+2 sprata+potkrovlje+tavan (S+Pv+2+Pk+T).

Prema članu 98 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji, koja ne prelaze polovinu spratne visine. Prema članu 100, definisana je maksimalna visina etaže. Budući da je iznad dozvoljene potkrovnne etaže projektovana ravna betonska ploča jedinstvene visinske kote, to je stvorena cijela dodatna tavana etaža, čija visina u jednom dijelu iznosi oko 6 metara, što je pre-koračenje spratnosti u odnosu na planski dokument i nije u skladu sa ovim Pravilnikom.

Namjena

Planirana namjena: stanovanje sa djelatnostima

Projektovana namjena: stanovanje sa djelatnostima

Plan propisuje namjenu stanovanje sa djelatnostima, od čega je konkretno 385,76 m² namijenjeno poslovanju. Međutim, idejnim rješenjem projektant predviđa samo 150,77 m² poslovanja, a preostalo tretira kao stanovanje.

Zauzetost

Dozvoljena zauzetost: 385,76 m²

Prikazana zauzetost: 329,58 m²

Projektant je neistinito prikazao zauzetost parcele izostavivši veliki dio objekta (11x5,5 m u osnovi) iz proračuna jasno definisanog članom 110 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Ukupna bruto površina objekta (BRGP)

Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina: 1928,80 m²

Prikazana bruto razvijena građevinska površina: 1695,21 m²

Broj jedinica (stambenih)

Prekoračen je broj dozvoljenih stambenih jedinica (plan dozvoljava 15, projektovano je 24).

Broj jedinica u stambenim objektima zadat je urbanističko tehničkim uslovima, odnosno planskim dokumentom koji prema stambenim jedinicama računa ukupan broj stanovnika zahvata, i prema tome planira i dimenzioniše, škole i predškolske objekte, objekte zdravstvene zaštite, uličnu infrastrukturu i parking, zelene površine i ostale javne sadržaje. Kršenjem ovog planskog parametra direktno se prenaseljava zahvat i onemogućuje njegovo normalno funkcionisanje.

Ostali komentari

- Idejno rješenje ne sadrži projektni zadatak.
- Pristup poslovnom prostoru PP2 je sa bočne strane, čime je poslovni prostor orjentisan prema susjednoj parceli (doslovno prema fasadi susjednog objekta) a ne prema glavnoj ulici, kako se navodi u tehničkom opisu idejnog rješenja. To ovaj prostor čini nevidljivim za prolaznike.
- Nedostaje trotoar širine 80 cm uz ulazno/izlaznu voznu traku (rampu). Time nije zadovoljen Član 7 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija koji glasi: „Ako se ulazna, odnosno izlazna vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora da se izgradi pješaka staza široka najmanje 0,80 m.“
- Objekat nije prilagođen osobama sa invaliditetom (OSI): prema Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođevanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, objekat nema riješen pristup (član 11), ulazni prostor i hodnici zgrade (članovi 17 i 18) ne zadovoljavaju propise Pravilnika, broj stambenih jedinica prilagođenih OSI nije ispoštovan (član 23) kao ni broj i dimenzije parking mjesta (član 40).

Stambeni objekat sa poslovanjem, Bjelasica invest d.o.o.



Investitor	BJELASICA INVEST d.o.o.
Planski dokument (godina izrade planskog dokumenta)	DUP „Kolašin – centar“, iz 2008.godine
Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	U izgradnji

Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja

Namjena projektovanog objekta je stanovanje sa djelatnostima, pa je u skladu s tim predviđeno poslovanje u prizemlju i stanovanje na višim etažama. Objekat ima dvije podrumске etaže namijenjene isključivo garažiranju automobila. Suteran je podijeljen na brojne ostave namijenjene odlaganju skijaške orpeme, a kako bi se transport skijaške opreme lakše obavljao, predviđen je i teretni lift.

U prizemlju su predviđeni poslovni prostori namijenjeni komercijalnim i ugostiteljskim sadržajima, kao i pješački prolaz koji bi obezbijedio pristup sa ulice prema unutrašnjem dvorištu. Pored poslovnih sadržaja i prolaza nalazi se ulazni hol, u sklopu kojeg su smješteni recepcija, prostor za sjedjenje i prostorija za elektro-instalacije.

Na tri sprata i u potkrovlju smješteni su isključivo jednosobni stanovi različitih kvadratura.

Lokacija: <https://maps.app.goo.gl/dRhDH84kQJwiLSNX9>

<p>Tehnički uslovi za priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:</p>	<p>Priključenje na vodovodnu mrežu može se obaviti nakon izgradnje planirane vodovodne mreže i cjevovoda planiranog DUP-om. Do tada, privremeno, moguće je priključenje na postojeći cjevovod u ulici Mojkovačka B. Moguće je priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju na postojeći kolektor, sjeveroistočno od urbanističke parcele.</p>
<p>Spratnost</p> <p>Dozvoljena spratnost: na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom, dozvoljeno je ukupno 6 etaža: suteran+visoko prizemlje+ 3 sprata+potkrovlje (S+Pv+3+Pk).</p> <p>Projektovana spratnost: na osnovu idejnog rješenja, projektovano je ukupno 7 etaža: 2 podruma+suteran+visoko prizemlje+3 sprata+potkrovlje (2Po+S+Pv+3+Pk).</p> <p>Objekat ima 3 podzemne etaže (2 nivoa garaža i 1 suteran), dok je planom predviđena samo 1 podzemna etaža.</p>	
<p>Namjena</p> <p>Planirana namjena: poslovna</p> <p>Projektovana namjena: stanovanje sa djelatnostima</p> <p>Namjena parcele prema urbanističko-tehničkim uslovima je poslovna, a predviđeni broj stambenih jedinica 0. Projektovan je objekat stanovanja sa poslovanjem u prizemlju. Na etažama iznad prizemlja formirani su isključivo jednosobni stanovi i to 24 stambene jedinice, što je grubo kršenje planskog dokumenta.</p>	
<p>Zauzetost</p> <p>Dozvoljena zauzetost: 365,96 m²</p> <p>Prikazana zauzetost: 257,06 m²</p> <p>Projektant je neistinito prikazao zauzetost parcele izostavivši veliki dio objekta (11x5,5 m u osnovi) iz proračuna jasno definisanog članom 110 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.</p>	

Ukupna bruto površina objekta (BRGP)

Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina: 1829,80 m²

Prikazana bruto razvijena građevinska površina: 1826,74 m²

Broj jedinica (smještajnih)

Prekoračen je broj dozvoljenih stambenih jedinica (plan dozvoljava 0, projektovano je 24).

U slučaju da su pomenuti stanovi zamišljeni kao dio ugostiteljskog objekta, ili da su stanovi za turizam (poslovanje), projektovano rješenje nije u skladu sa Članom 53 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, koji propisuje da broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu.

Ostali komentari

- U prizemnoj etaži objekta nadstrešnica iznad ulaza zalazi u prostor trotoara, time prekoračujući zadatau građevinsku liniju.
- Na ovoj parceli planom su predviđeni objekti u nizu. Jedna od krovnih ravni projektovanog objekta, koja prekriva pola objekta, odvodi atmosfersku vodu na susjednu parcelu (UP11), što je zabranjeno i u suprotnosti sa planskim dokumentom.
- Prijava gradnje odnosi se na apart hotel, iako projektovani objekat ne ispunjava uslove za to:
 - prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, recepcija nema dovoljnu površinu za ugostiteljski objekat apart hotel tipa,
 - projektovano rješenje ne sadrži druge sadržaje namijenje objektima turizma, kao što su prostorije za prijem gostiju (recepcija i hol), prostorije za smještaj prtljaga, sjedišta za goste u skladu sa kapacitetom objekta, kao ni toalet za goste (za muškarce i za žene) koji mora da bude odvojen od ulaznog hola;
 - objekat nema projektovane servisne liftove i ne sadrži odvojene prostorije, odnosno površine izvan ugostiteljskog objekta za dostavu robe i odlaganje otpada, koje su funkcionalno nezavisne od prostorija i površina koje su namijenjene gostima (član 44).
- Ulaz u garažu nije naznačen na nivou prvog podruma: nijesu ucrtana vrata u osnovi.
- Nedostaje trotoar širine 80 cm uz ulazno/izlaznu voznu traku (rampu). Time nije zadovoljen član 7 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke

automobile od požara i eksplozija koji glasi: „Ako se ulazna, odnosno izlazna
vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora da se izgradi pješačka staza
široka najmanje 0,80 m.“

Pozdrav iz Kolašina: foto priča

Kada smo pokrenuli inicijativu „Zeleni Kolašin“, upozoravali smo na to da intenzitet nove gradnje u Kolašinu prijeti da trajno naruši ambijentalne vrijednosti gradskog prostora. Zahtijevali smo preispitivanje važećih planova i stavljanje DUP-a „Kolašin – centar“ van snage. Do sada nam nije pošlo za rukom da usporimo ove graditeljske procese i navedemo nadležne da se zapitaju čemu ovo vodi, ali nastavićemo da pokušavamo. U međuvremenu, evo kako se Kolašin mijenja. Fotografije su naše, iz oktobra 2023. godine.











Zaključak

Naša inicijativa „Zeleni Kolašin“ nastala je iz potrebe za artikulacijom kritičkog pogleda na procese planiranja i izgradnje koji naglo i ubrzano, bez osvrta na šire prostorne i društvene posljedice, pretvaraju Kolašin u loše dizajniranu i slabo opremljenu spavaonicu za turiste. Proveli smo godinu dana u čitanju planova i arhitektonskih projekata, prikupljanju i analiziranju podataka, razgovoru sa širom zajednicom i predlaganju načina za promjenu pristupa – za promjenu ideje o tome šta Kolašin treba da bude i šta bi razvoj Kolašina zapravo trebalo da znači. Na osnovu svega što smo uradili do sada, imamo da ponudimo nekoliko zaključaka.

Potrebna nam je angažovana zajednica: ne možemo očekivati da je dovoljno da se pitanjima prostornog razvoja naših gradova bave samo političari, investitori i prostorni planeri. Da bismo uopšte imali šansu za bolju budućnost, moramo da učestvujemo u procesima odlučivanja – i da tražimo da ti procesi budu bolje vođeni, otvoreni i dostupni za sve. Imamo ne samo pravo, nego i obavezu da propitujemo zacrtane planove i programe i da tražimo i nudimo nove.

Građani znaju da trenutna razvojna politika nije dobra: rezultati istraživanja o prostornom razvoju i kvalitetu života u Kolašinu ukazuju na nepovezanost između potreba i želja koje imaju građani i trenutne putanje urbanog razvoja. Ova neusklađenost zahtijeva radikalno drugačiji pristup urbanističkom planiranju, koji bi omogućio istinsku komunikaciju i otvorenu saradnju sa građanima.

Nije tačno da je bitno samo da se gradi: analiza programa urbanog razvoja koji se trenutno sprovodi u Kolašinu otkriva zabrinjavajuće stanje u kojem je brza urbanizacija, vođena privatnim interesima, značajno narušila ambijent grada, opterećila komunalnu infrastrukturu i zanemari-la kulturno nasljeđe. Gdje su javni sadržaji, gdje je ekonomski program, gdje su poboljšani uslovi za život i rad, gdje je zaštita prirode? Potrebno je da razvoj planiramo u skladu sa potrebama šire lokalne zajednice i načelima održivosti životne sredine.

Nepoštovanje propisa mora postati neprihvatljivo: pregled različitih urbanističkih parametara i analiza idejnih arhitektonskih rješenja za nove zgrade u Kolašinu pokazuju da odstupanja od zadatih uslova i utvrđenih normi nijesu pojedinačne greške niti anomalije, već sistemsko pitanje. Ovakvo stanje naglašava potrebu za strožim sprovođenjem propisa koji regulišu planiranje i izgradnju i jasnom odgovornošću u procesima donošenja odluka.

Drugačiji prostorni razvoj je moguć: da bismo sanirali dosadašnje i preduprijedili buduće greške, neophodno je dati prioritet održivom i pravednom prostornom razvoju Kolašina. To uključuje unapređenje komunalne i saobraćajne infrastrukture, ulaganje u javne prostore i usluge, očuvanje kulturnog nasljeđa i osiguravanje da će novi objekti biti planirani i izgrađeni u skladu sa načelima i zakonima koji služe dobrobiti šire zajednice, a ne povlašćenim privatnim interesima.

Promjena razvojne politike je neophodna: slučaj Kolašina služi kao ključni podsjetak na potrebu izmjena javnih politika koje se odnose na urbani razvoj, u čijem fokusu bi morala da bude briga o zajednici. Javne politike moraju se okrenuti očuvanju postojećih i stvaranju novih javnih dobara, zaštiti životne sredine i stvaranju ekonomskih mogućnosti za održiv razvoj, zasnovan na poštovanju jedinstvenih karakteristika i resursa grada.

Nadamo se da će ovi zaključci biti ugrađeni u programe za budući razvoj Kolašina i, generalno, u lokalne i nacionalne razvojne strategije Crne Gore. Nastavićemo da radimo na tome, uvjereni da su promjene za koje se zalažemo ključne za pravednu i održivu budućnost naših gradova.

Prilog

Anketa: Prostorni razvoj i kvalitet života u Kolašinu

Poštovani građani i građanke Kolašina, pred Vama je anketa koju sprovodi lokalna inicijativa „Zeleni Kolašin“. Anketa je namijenjena svima koji u Kolašinu žive ili redovno borave zbog porodičnih i/ili poslovnih veza sa ovim prostorom. Sadrži niz pitanja o trenutnim prostornim i infrastrukturnim uslovima za život u Kolašinu, kao i o vašim stavovima o intenzivnoj novoj izgradnji koja je mjesecima u zamahu. Kroz sprovođenje i publikovanje rezultata ankete želimo da

široj javnosti približimo razmjeru izazova sa kojima se Kolašin trenutno suočava i započnemo javni razgovor na temu budućnosti prostornog i urbanističkog razvoja Kolašina. Anketa je u potpunosti anonimna, a Vaši odgovori koristiće se isključivo u svrhu istraživanja. Hvala vam na vremenu i pomoći!

1. U kom dijelu Kolašina živite ili najviše boravite dok ste u Kolašinu?
(Ako dio grada, prigradsko naselje ili selo nijesu već na listi, molimo dopišite.)
Označite samo jedno polje:

- Centar
- Gornji Pažanj
- Donji Pažanj
- Dulovine
- Breza
- Smailagića Polje
- Gornja Breza
- Radigojno
- Selišta
- Vladoš
- Babljak
- Drijenak
- Drugo: _____

2. Da li ste u Kolašinu preko cijele godine?

Označite samo jedno polje:

- da, u Kolašinu živim preko cijele godine
- u Kolašinu boravim povremeno, u zavisnosti od porodičnih i poslovnih obaveza
- u Kolašinu boravim tokom ljetnje i/ili zimske sezone
- ne živim u Kolašinu ali ga povremeno posjećujem
- Drugo: _____

3. Koji tip stambene jedinice koristite?

Označite samo jedno polje:

- porodična kuća
- stambena zgrada
- privatna vikendica/apartman
- iznajmljena vikendica/apartman
- hotelska soba
- Drugo: _____

KVALITET ŽIVOTA U KOLAŠINU

4. Da li smatrate da je ponuda javnih sadržaja u gradu na zadovoljavajućem nivou?

Označite samo jedno polje:

- da
- ne
- Drugo: _____

5. Kojih javnih sadržaja bi moglo biti više (*izaberite do dva odgovora sa liste*):

- kulturnih
- umjetničkih
- sportskih
- edukativnih
- rekreativnih
- Drugo: _____

6. Kako biste ocijenili situaciju sa saobraćajem u gradu?

Označite samo jedno polje na skali:

	1	2	3	4	5	
jako loša	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	veoma dobra

7. Da li su saobraćajne gužve tokom dana učestale?

Označite samo jedno polje:

- da, posebno u terminu odlaska/dolaska na posao
- ponekad, tokom ljetnje/zimske sezone
- ne, saobraćaj u gradu se odvija nesmetano
- Drugo: _____

8. Šta najviše doprinosi stvaranju saobraćajnih problema u gradu?

Označite sve odgovore koje smatrate tačnim:

- veliki broj jednosmjernih ulica
- nedovoljno parking mjesta
- ulično parkiranje
- prekomjerno korišćenje automobila od strane sugrađana
- neadekvatna pješačka/biciklistička infrastruktura
- Drugo: _____

9. Da li situacija sa saobraćajem utiče na porast buke u gradu?

Označite samo jedno polje:

- da
- ne
- djelimično

10. Da li biste Kolašin okarakterisali kao miran i bezbjedan grad za život?

Označite samo jedno polje:

- da
- ne

11. Ukoliko je Vaš odgovor ne, zbog čega tako mislite?

12. Prostor za dodatni komentar o kvalitetu života u gradu:

13. U kojoj mjeri ste zadovoljni ukupnim kvalitetom zajedničkih i javnih prostora u gradu (npr. zelene površine, igrališta, saobraćajnice, trotoari, ulična rasvjeta...)?

Označite samo jedno polje na skali:

nijesam zadovoljan/ zadovoljna	1 ○	2 ○	3 ○	4 ○	5 ○	potpuno sam zadovoljan/ zadovoljna
-----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	---------------------------------------

14. Prostor za dodatni komentar o kvalitetu zajedničkih i javnih prostora:

15. Da li u Vašem naselju postoji priključak na gradsku kanalizacionu mrežu?

Označite samo jedno polje:

- da, priključeni smo na gradsku kanalizaciju
- ne, svako domaćinstvo ima zasebnu septičku jamu
- Drugo: _____

16. Da li se Vaše naselje suočava sa restrikcijama vode?

Označite samo jedno polje:

- da
- ne
- povremeno

17. Da li se Vaše naselje suočava sa restrikcijama električne energije?

Označite samo jedno polje:

- da
- ne
- povremeno

18. Koliko su restrikcije vode/električne energije učestala pojava?

19. Da li u Vašem naselju postoji problem sa odlaganjem otpada?

Označite samo jedno polje:

- da
- ne
- Drugo: _____

20. Ukoliko ste na prethodno pitanje odgovorili potvrdno, ukratko opišite okakvom je problemu riječ:

PROSTORNI RAZVOJ KOLAŠINA

21. Da li ste upoznati sa načinom na koji se donose odluke o prostornom planiranju u Kolašinu?

Označite samo jedno polje:

- da
- ne

22. Da li ste upoznati sa tim šta će se u narednom periodu graditi u Kolašinu?

Označite samo jedno polje:

- da
- ne

23. Da li Vam se planirani pravac razvoja Kolašina dopada?

Označite samo jedno polje na skali:

Uopšte mi se ne dopada	1	2	3	4	5	Veoma mi se dopada
	○	○	○	○	○	

24. Da li ste do sada učestvovali u procesu donošenja odluka o prostornom i urbanističkom razvoju grada (učešće na javnoj raspravi, komentari na predložene planove, učešće u usvajanju planova u Skupštini opštine Kolašin...)?

Označite samo jedno polje:

- da
- ne
- Drugo: _____

25. Ako do sada niste učestvovali, da li biste željeli da imate priliku da ubuduće učestvujete u procesu donošenja odluka o prostornom i urbanističkom razvoju grada?

Označite samo jedno polje:

- da
- ne
- Drugo: _____

26. Na koji način biste željeli da budete informisani o mogućnostima za učešće u donošenju odluka o razvoju grada?

Označite samo jedno polje:

- putem medija
- putem društvenih mreža
- putem pisma na ličnu adresu
- putem redovnih sastanaka u mjesnoj zajednici ili opštini
- Drugo: _____

27. Veliki broj novih objekata svojom spratnošću i formom dominira uprostoru. Da li smatrate da bi ovakva izgradnja mogla narušiti prirodni ambijent i sliku Kolašina kao planinskog turističkog centra? *Označite samo jedno polje:*

- ambijent grada je već narušen prekomjernom gradnjom
- ambijent grada za sada nije narušen, ali će biti ukoliko se ovakva gradnja nastavi
- nova gradnja u svakom slučaju doprinosi razvoju Kolašina kao planinskog turističkog centra
- Drugo: _____

28.S obzirom na poteškoće u elektro i vodosnabdijevanju, da li sumnjate u mogućnost postojeće mreže da podnese priključivanje svih novoizgrađenih objekata?

Označite samo jedno polje:

- da
- ne
- Drugo: _____

29.Da li smatrate da je ovaj stepen izgradnje opravdan, s obzirom na to da broj stanovnika u Kolašinu opada iz godine u godinu?

Označite samo jedno polje na skali:

Nije opravdan	1	2	3	4	5	U potpunosti je opravdan
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

30.Da li smatrate da se nadležne institucije u dovoljnoj mjeri brinu o zaštiti kulturnog nasleđa Kolašina (Kuća Marića, Spomen-dom, stara osnovna škola ...)?

Označite samo jedno polje:

- da
- ne
- djelimično

31. Prostor za dodatni komentar o stanju prostornog razvoja u Kolašinu:

32.Da li se neki od novoizgrađenih ili planiranih objekata nalazi u blizini stambene jedinice u kojoj boravite?

Označite samo jedno polje:

- da *Pređite na pitanje 33*
- ne *Pređite na pitanje 35*

33. Da li taj objekat narušava kvalitet života u vašem naselju/stambenoj jedinici i na koji način?

Označite sve odgovore koje smatrate tačnim:

- estetika objekta je neadekvatna
- zaklanja prirodno svjetlo
- blokira pogled
- formom i spratnošću narušava prirodni ambijent
- previše se približio susjednoj parceli/stambenom objektu
- narušava javni/zajednički prostor
- Drugo: _____

34. Da li ste se obratili nadležnim institucijama po tom pitanju? Ukoliko da, da li su preduzete mjere i koje?

DODATNE INFORMACIJE

Kao što smo rekli na samom početku anketa je anonimna. Za kraj, ukoliko želite, možete odgovoriti na sljedeća pitanja – ove informacije bile bi od velike koristi u analizi istraživanja. Hvala!

35. Godine

Označite samo jedno polje:

- manje od 20
- 20-30
- 30-40
- 40-50
- 50-60
- više od 60

36. Pol

Označite samo jedno polje:

- muški
- ženski

CIP – Каталогизација у публикацији
Национална библиотека Црне Горе, Цетиње

ISBN 978-9940-9200-9-8
COBISS.CG-ID 27996932

