



Javne politike i privatni interesi: KAKO JE KOLAŠIN POSTAO GRADILIŠTE ZA POVLAŠĆENE



POZDRAV IZ KOLAŠINA



**Javne politike
i privatni interesi:
KAKO JE KOLAŠIN POSTAO
GRADILIŠTE ZA POVLAŠĆENE**

**Javne politike i privatni interesi:
KAKO JE KOLAŠIN POSTAO GRADILIŠTE ZA POVLAŠĆENE**

Izdavač:

Centar za istraživačko novinarstvo Crne Gore (CIN-CG)

Urednica izdanja:

Milka Tadić Mijović

Autorke:

Jelena Rabrenović

Sonja Dragović

Milica Vujošević

Ružica Kračković

KANA/ko ako ne arhitekt

Lektorka:

Andrea Jelić

Prevod:

Sonja Dragović, Milica Vujošević, Milica Radonjić

Dizajn i prelom:

Dragan Lučić

Fotografija na koricama: Inicijativa "Zeleni Kolašin"

Štampa: Studio Mouse

Tiraž: 150

Podgorica, novembar 2023.

ISBN 978-9940-836-03-0



9 789940 836030 >

CIP - Каталогизacija u publikaciji
Nacionalna biblioteka Crne Gore,
Cetiње

ISBN 978-9940-836-03-0

COBISS.CG-ID 27731972



Ova publikacija kreirana je kroz projekat: „Ima li plana? - Prostorno (ne)planiranje, urbanizam i infrastrukturni projekti u Crnoj Gori”, koji realizuje NVO Centar za istraživačko novinarstvo Crne Gore (CIN-CG). Projekat je podržan od strane Centra za građansko obrazovanje (CGO) u okviru programa: „OCD u Crnoj Gori - od osnovnih usluga do oblikovanja politika - M'BASE” koji finansira Evropska unija, a kofinansira Ministarstvo javne uprave. Sadržaj publikacije isključiva je odgovornost NVO Centra za istraživačko novinarstvo Crne Gore (CIN-CG) i ne odražava nužno stavove CGO-a, Evropske unije ili Ministarstva javne uprave.

- 6** UVOD
- 7** **Kako javne politike transformišu zajednički urbani prostor u izvor privatne dobiti: Slučaj Kolašina**
- 8** Prostorni i urbanistički planovi u službi dugo pripremane građevinske ekspanzije
- 10** Program ekonomskog državljanstva: Kako državna ekonomska politika određuje lokalne prostorne (ne)prilike
- 15** Stanje javne infrastrukture kao ogledalo lokalnih politika urbanog razvoja
- 17** Postojeće politike upravljanja prostorom ne odgovaraju na savremene društvene, ekonomske i ekološke izazove
- 18** **Privatizacija javnih površina i objekata**
- 19** Privatizacija nezaštićenog kulturnog dobra: Kuća Marića
- 22** Privatizacija javnih zelenih površina: Slučajevi gradskog parka i Luga
- 24** Privatizacija javne pješačke infrastrukture: Stepenište između Ulice IV proleterske i Ulice palih partizanki
- 27** **Projekti u izgradnji: Kako izgledaju rezultati javnih politika urbanog razvoja koje ne prioritzuju javni interes**
- 28** Turistički objekat - hotel, kategorija 4*
- 31** Turistički kompleks Breza, kondo model poslovanja, kategorija 5*
- 35** Stambeni objekat sa djelatnostima i kondo hotelom, kategorija 4*
- 38** Turistički objekat - hotel Magnum, kategorija 4*
- 41** Apartmansko-poslovni objekat
- 44** Sportsko-turistički depandansi
- 48** **Kontrolni mehanizmi u oblastima planiranja prostora i izgradnje objekata: Čemu služe i zašto ne rade**
- 50** ZAKLJUČAK
- 51** Korišćeni izvori



UVOD

Ova publikacija rezultat je višemjesečnog istraživanja sprovedenog sa ciljem boljeg razumijevanja savremenog procesa planiranja i izgradnje naših gradova i javnih politika koje oblikuju taj proces. U fokusu je Kolašin, kao studija slučaja malog planinskog grada koji je, naizgled naprasno, postao najveće gradilište na sjeveru Crne Gore. Kako je i kada tačno do toga došlo, čijim odlukama i za čiju korist, neka su od pitanja na koja želimo da odgovorimo kroz analizu relevantnih javnih politika, planskih dokumenata, izabranih arhitektonskih projekata, i kontrolnih mehanizama. Rezultati podvlače neizbježnu uslovljenost prostornog i urbanog razvoja državnim i lokalnim ekonomskim programima, kao i nužnost kreiranja ekonomskih i prostornih politika koje prepoznaju savremene društvene, ekonomske i ekološke izazove i koje su vođene javnim interesom.

Kako javne politike
transformišu
zajednički
urbani prostor
u izvor
privatne dobiti:
Slučaj Kolašina

Autorka: **Sonja Dragović**



Prostorni i urbanistički planovi u službi dugo pripremane građevinske ekspanzije

Kolašin se, naizgled iznenada, pretvorio u veliko gradilište. Nakon decenija agresivno promovisane i slabo kontrolisane gradnje na crnogorskom primorju, tokom kojih je prostor na obali potrošen, a šanse za njegov održiv budućí razvoj trajno narušene, isti talas stigao je i do Kolašina. To, međutim, nije slučajno: pripreme za graditeljsku ekspanziju u Kolašinu do (i preko) maksimalnih granica iskorišćenosti prostornih i infrastrukturnih kapaciteta traju već dugo. Dok se većina građana i građanki Kolašina čudi novim konturama i visinama u svom urbanom okruženju, planska dokumentacija pokazuje da su se, prosto, stekli uslovi za realizaciju zamisli starih bar 15 godina. U osnovi tih zamisli, i onda i sada, nije razvoj u skladu sa interesima razvoja lokalne ekonomije i zajednice, već omogućavanje sticanja što veće dobiti za vlasnike investicionog kapitala i zemljišta pogodnog za gradnju.

Građevine koje su podignute u Kolašinu tokom posljednjih nekoliko godina i one čija je izgradnja u toku su, većinom, planirane i dozvoljene Detaljnim urbanističkim planom (DUP) Kolašin-Centar iz

2008. godine, DUP-om Smailagića Polje, takođe iz 2008. godine i DUP-om Breza iz 2011. godine. Prva decenija XXI vijeka period je intenzivnog rada na planiranju prostora u Kolašinu, ali i na proširivanju granica zahvata urbanističkih planova: 2005. je donesen novi Generalni urbanistički plan Kolašina (GUP) kojim se zona ovog plana povećala sa 924 ha (granice zahvata iz 1987. godine) na 1250 ha. Nedugo nakon toga, 2008. godine, donesene su izmjene i dopune ovog GUP-a, po kojima su granice njegovog zahvata dodatno povećane - sa postojećih 1250 ha na čak 1786 ha, tj. na gotovo duplo veću površinu u odnosu na onu iz 1987. godine. Osnov za izradu ovih izmjena i dopuna bila je "pojačana turistička zainteresovanost u Opštini Kolašin, kao i ekspanzija stambene gradnje i turističkih objekata i sadržaja".¹ U tom kontekstu, 2008. godine nastaje DUP Kolašin-Centar, kojim je predviđeno povećanje izgrađenih površina u centru grada od 7,5 puta: sa postojećih, izgrađenih 115.000 m² na planiranih 857.490 m². Iste godine donesen je i DUP Smailagića Polje, kojim je planirano povećanje izgrađenih površina od 22 puta u zahvatu ovog plana, sa postojećih 31.542 m² na planiranih 702.059 m². DUP Breza donesen je 2011. godine - porast novoizgrađenih površina predviđenih ovim planom iznosi čak 28 puta, sa postojećih 19.240 m² na planiranih 544.362 m².² Dakle, intenzivna nova gradnja čiju realizaciju u Kolašinu vidimo od početka 2020ih upisana je u detaljne urbanističke planove još prije 15 godina. Mada je svaki od ova tri detaljna urbanistička plana u međuvremenu istekao (planovi za Centar i Smailagića Polje bili su doneseni na period od po pet godina, a plan za Brezu na period od 10 godina), oni se i dalje smatraju važećom

¹ Prostorno-urbanistički plan Opštine Kolašin iz 2014. godine, str. 27

² Isto, str. 28

planskom dokumentacijom na osnovu koje nadležni izdaju urbanističko-tehničke uslove za gradnju.³

Učinak i efekat ovih, najblaže rečeno, ambicioznih planova za gradnju u centralnoj gradskoj zoni Kolašina, bili su predmet analize u okviru Prostorno-urbanističkog plana (PUP) Opštine Kolašin, koji je donesen 2014. godine. Ovaj plan realizovan je kroz Projekat zemljišne administracije (LAMP) koji su Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Uprava za nekretnine realizovali u saradnji sa Svjetskom bankom u periodu od 2009. do 2016. godine, sa ciljem izrade planske dokumentacije u opštinama sjevernog i centralnog regiona Crne Gore i pojednostavljivanja procesa izdavanja građevinskih dozvola.⁴ U PUP-u iz 2014. stoji da izgradnja planirana DUP-om Kolašin-Centar koristi kapacitete ovog prostora do maksimuma, te da bi u narednom planskom periodu trebalo prevashodno raditi na rekonstrukciji arhitektonski vrijednih objekata i izgradnji sadržaja od javnog interesa (društvene djelatnosti, infrastruktura, gradska pijaca, gradska bolnica i sl.) i uređenju javnih površina (šetalište uz rijeku, sportsko-rekreativna zona uz Taru, uređenje glavne ulice, gradski parkovi i sl.). Što se tiče Smailagića Polja i Breze, PUP iz 2014. gradnju planiranu za ove djelove grada ocjenjuje kao preobimnu u odnosu na prostorne mogućnosti, te ukazuje na nedostatak komunalne opremljenosti i neuravnoteženost namjene objekata, s obzirom na to da planirani infrastrukturni i nestambeni projekti u zahvatima ovih planova mahom nijesu realizovani. PUP iz 2014. godine se kritički osvrće i na (u tom

periodu) izražen trend usvajanja lokalnih studija lokacije, kroz koje je planirana izgradnja objekata velikih površina na atraktivnim i često nedostupnim lokacijama, bez odgovarajuće infrastrukturne opremljenosti i uz slobodno tumačenje ograničenja iz planova višeg reda.⁵ Analiza koju je predočio PUP iz 2014. godine nije, međutim, uticala na izmjene planova nižeg reda (DUP-ova i lokalnih studija lokacije) koji su, uz sve pobrojane nedostatke, ostali na snazi do danas. To znači da se ekspanzija gradnje kojoj u Kolašinu svjedočimo tokom poslednjih par godina odvija po osvjedočeno nekvalitetnim, zastarjelim planovima koji predviđaju preobimnu i neuravnoteženu proizvodnju novih privatnih objekata, na štetu javnih prostora i sadržaja i na uštrb budućeg održivog razvoja.

³ Registar planske dokumentacije, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma (<https://lamp.gov.me/PlanningDocument?m=KL>)

⁴ Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Kroz LAMP projekat isplanirano skoro 60% prostora Crne Gore (<https://www.gov.me/clanak/158217--saopstenje-kroz-lamp-projekat-isplanirano-skoro-60-prostora-crne-gore>)

⁵ Prostorno-urbanistički plan Opštine Kolašin iz 2014. godine, str. 29

Program ekonomskog državljanstva: Kako državna ekonomska politika određuje lokalne prostorne (ne)prilike

Ovakvo planiranje prostora i istrajnost nadležnih institucija u tome da loše planove po svaku cijenu realizuju i da to, čak, predstave kao politički i ekonomski uspjeh, viđali smo mnogo puta ranije; najbliži primjeri su Budva i Bokokotorski zaliv. Slučaj Kolašina može biti specifičan tek po tome što se realizacija ovih planova dešava deceniju i po nakon što su usvojeni, što je direktna posljedica velike ekonomske krize iz 2008. godine, koja je usporila i odgodila planirane projekte i nedavnog približavanja Kolašina jugu Crne Gore kroz izgradnju dijela autoputa Bar-Boljare, koja je tim projektima dala novi zamah. Neposredno prije početka ekonomske krize, sredinom 2000-ih, tržište nekretnina u Kolašinu bilo je na vrhuncu - interesovanje za kupovinu zemlje bilo je ogromno, kao i za mogućnosti za gradnju na toj zemlji. Upravo je na tu potražnju Opština Kolašin tada odgovorila, donošenjem DUP-ova za centar grada, Smailagića Polje i Brezu i niza lokalnih studija za važne periferne lokacije. Ekonomska kriza je poremetila planiranu

dinamiku ovog procesa, ali planovi su ostali na snazi i omogućili da stare zamisli o višestrukum, a neodrživom i potencijalno opasnom uvećavanju izgrađenih površina na centralnim i atraktivnim lokacijama u Kolašinu sada zaista i budu realizovane. Naravno, planovi su potreban, ali ne i dovoljan uslov: osim planske dokumentacije koja promovise i podržava ovakvu gradnju, potrebno je obezbijediti infrastrukturu i osigurati isplativost ulaganja za potencijalne investitore. Infrastrukturni uslovi su unekoliko ispunjeni izgradnjom dijela autoputa Bar-Boljare, kojim je Kolašin od sredine 2022. godine kvalitetno saobraćajno povezan sa Podgoricom i jugom Crne Gore, dok je zainteresovanosti investitora za nekretnine u Kolašinu u velikoj mjeri doprinio program ekonomskog državljanstva koji je Vlada Crne Gore pokrenula krajem 2018. godine.⁶

U suštini, program ekonomskog državljanstva predstavlja efikasan način za stvaranje inostrane potražnje za skupocjenim nekretninama na sjeveru Crne Gore, od čega veliku i direktnu korist imaju investitori koji su u mogućnosti da takve nekretnine izgrade i stave na tržište. Naime, ovaj program otvara stranim državljanima priliku za sticanje crnogorskog državljanstva ulaganjem u neki od "razvojnih projekata" koje Vlada Crne Gore odobrava na osnovu, između ostalog, ukupnog iznosa investicije i broja novih radnih mjesta koja bi kroz tu investiciju trebalo da budu otvorena. Iako bi prema Odluci Vlade ovi razvojni projekti mogli da se odnose i na oblasti poljoprivrede i prerađivačke industrije, akcenat je na turizmu, sa očekivanim investicijama vrijednosti od najmanje 15.000.000 eura u primorskom regionu ili Podgorici,

⁶ Odluka o kriterijumima, načinu i postupku izbora lica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore, Sl. list CG, br. 79 od 7.12.2018, 12/20, 143/21, 68/22

i od najmanje 5.000.000 eura u sjevernom ili središnjem regionu Crne Gore.⁷ Konačna Lista razvojnih projekata⁸ obuhvata samo jedan projekat iz oblasti poljoprivrede i 12 projekata iz oblasti turizma, pri čemu se velika većina njih odnosi na izgradnju hotela sa kondo modelom poslovanja. U najvećem broju slučajeva, ove projekte su za uključjenje na Listu razvojnih projekata kod Vlade Crne Gore kandidovali lokalni investitori, tj. kompanije koje se već dugo bave izgradnjom i prodajom nekretnina u Crnoj Gori. Kada njihov projekat uđe na ovu Listu, ovi investitori dobijaju pristup vrlo zanimljivom segmentu tržišta: stranim državljanima koji mogu steći crnogorski pasoš ulaganjem od najmanje 450.000 eura za projekte u Podgorici ili primorskom regionu Crne Gore, ili 250.000 eura za projekte u sjevernom ili središnjem regionu Crne Gore. Kako vidimo, crnogorsko državljanstvo je značajno jeftinije ako se kupuje na sjeveru zemlje i upravo je ta okolnost naročito uticala na naglu ekspanziju gradnje u Kolašinu.

Čak sedam od 12 hotela sa Liste razvojnih projekata programa ekonomskog državljanstva nalazi se u Kolašinu i svaki od njih planira da posluje po kondo modelu. To znači da ove hotele čine stambene jedinice koje su namijenjene prodaji privatnim vlasnicima, koji ih mogu koristiti za ličnu upotrebu ili iznajmljivati. U Crnoj Gori, vlasnici stambenih jedinica u kondo

hotelima u obavezi su da svoje nekretnine učine dostupnim za iznajmljivanje tokom 10 mjeseci godišnje, dok ih tokom preostala dva mjeseca mogu koristiti za svoje potrebe.⁹ Dakle, moguće je investirati u ove projekte prostom kupovinom apartmana u jednom od kolašinskih kondo hotela, a zatim ga ili ponovo prodati, ili predati na upravljanje menadžmentu i ubirati prihod od iznajmljivanja te smještajne jedinice. Jednostavno rečeno, oni koji žele da na ovaj način steknu crnogorsko državljanstvo ne moraju zapravo da se bave razvojem investicionog projekta - dovoljno je da kupe apartman koji je već u izgradnji i na taj način podrže lokalne investitore. Sa jedne strane, imamo strane državljane koji mogu ispuniti dio uslova za sticanje crnogorskog državljanstva tako što će za 250.000 eura kupiti apartman u kondo hotelu u Kolašinu; sa druge strane, imamo domaće investitore koji realizuju projekte izgradnje hotela u Kolašinu i kojima u potpunosti odgovara da prodaju izgrađene apartmane po ova-ko visokim cijenama. U sredini imamo Vladu Crne Gore, koja program ekonomskog državljanstva promovise kao način prikupljanja sredstava za razvoj slabije razvijenih opština na sjeveru Crne Gore¹⁰ iako, zapravo, najviše koristi imaju upravo investitori kojima ovaj program donosi novo tržište i odlične prodajne cijene za kondo jedinice u izgradnji u Kolašinu.¹¹

O ovome svjedoče i izjave pojedinih in-

.....
7 Isto, Član 11

8 Agencija za investicije Crne Gore, Ekonomsko državljanstvo (<https://mia.gov.me/me/ekonomsko-drzavljanstvo/>)

9 Zakon o turizmu i ugostiteljstvu, Član 95, Sl. list CG, br. 2/2018, 4/2018. - ispr., 13/2018, 25/2019, 67/2019. - dr. zakon i 76/2020.

10 U Članu 10 Odluke o kriterijumima, načinu i postupku izbora lica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore stoji da je jedan od uslova koje aplikant treba da ispuni uplata iznosa od 100.000,00 eura za razvoj manje razvijenih jedinica lokalne samouprave.

11 Prema podacima iz avgusta 2022, od početka sprovođenja programa ekonomskog državljanstva iznos sredstava prikupljen za manje razvijena područja bio je 66,1 miliona eura, dok su inves-

vestitora u kojima otkrivaju da im za realizaciju projekta u Kolašinu uopšte neće biti potrebna kreditna zaduženja, da su u mogućnosti da finansiraju investiciju sopstvenim sredstvima, te da očekuju značajne prihode od prodaje apartmana; u jednom slučaju, ukupna vrijednost investicije je 8,7 miliona eura, a investitor očekuje da će samo od prodaje smještajnih jedinica u prve tri godine zaraditi 5,4 miliona eura.¹² To da su upravo odredbe programa ekonomskog državljanstva "podesile" minimalne cijene apartmana u novim kondo hotelima u Kolašinu dokazuju i njihovi promotivni materijali: na primjer, u hotelskom kompleksu "Kolašin 1450" koji je u izgradnji na skijalištu na Bjelasici, apartman površine 31,44 m²

košta 250.000 eura (tj. tačno onoliko koliko je potrebno uložiti da bi bio ispunjen jedan od uslova za sticanje ekonomskog državljanstva), što je 7.951 eura po metru kvadratnom.¹³ Tabela 1 prikazuje prodajne cijene apartmana u kondo hotelima koji su dio programa ekonomskog državljanstva i trenutno u izgradnji u Kolašinu. Prema ovim podacima, cijene se kreću od 2.717 do 11.111 eura po metru kvadratnom i jasno pokazuju koliki je uticaj i na ove cijene i na vještački kreiranu potražnju za ovim nekretninama imao program ekonomskog državljanstva tokom njegovog trogodišnjeg trajanja.

titori od programa dobili 190,5 miliona eura. Izvor: Centar za istraživačko novinarstvo Crne Gore, Najviše Rusa dobilo državljanstvo ulaganjem: nekome pasoš, nekome sankcije (<https://www.cin-cg.me/najvise-rusa-dobilo-drzavljanstvo-ulaganjem-nekome-pasos-nekome-sankcije/>)

¹² Portal eKapija, U blizini ski staze u Kolašinu gradiće se kondo hotel sa 4* - Investicija vrijedna 8,7 mil EUR, otvaranje krajem 2025 (<https://me.ekapija.com/news/3788843/u-blizini-ski-staze-u-kolasinu-gradice-se-kondo-hotel-sa-4>)

¹³ Prodajni katalog projekta Bjelasica 1450 (<https://bjelasica1450.me/pdf/CatalogueBjelasica1450.pdf>)

Kondo hoteli
u izgradnji
u Kolašinu,
uključeni na Listu
razvojnih projekata
u oblasti turizma

Tabela 1

Hotel Breza



Datum unosa na Listu	7.11.2019.
Investitor	D00 CG resort, Tivat
Najavljeni broj novih radnih mjesta	120
Najavljeni broj smještajnih jedinica	148
Prodajna cijena apartmana (po kvadratnom metru)	2.717€ - 8.929€
Izvor informacija o prodajnim cijenama	https://immigrantinvest.com/real-estate/montenegro/apartments-in-the-5-star-breza-hotel-en/

Hotelski kompleks Bjelasica 1450



Datum unosa na Listu	mart 2020.
Investitor	D00 Bjelasica 1450, (osnivač: Zetogradnja, Podgorica)
Najavljeni broj novih radnih mjesta	96
Najavljeni broj smještajnih jedinica	169
Prodajna cijena apartmana (po kvadratnom metru)	5.052€ - 6.648€
Izvor informacija o prodajnim cijenama	https://bjelasica1450.me/

Hotel K16



Datum unosa na Listu	23.4.2020.
Investitor	AD Ski Resort Kolašin 1600
Najavljeni broj novih radnih mjesta	58
Najavljeni broj smještajnih jedinica	116
Prodajna cijena apartmana (po kvadratnom metru)	6.541€ - 7.327€
Izvor informacija o prodajnim cijenama	https://k16resort.com/

Montis hotel & resort sa pet zvjezdica

Datum unosa na Listu	avgust 2020..
Investitor	DOO Montenegro luxury hotels and resorts, Kotor
Najavljeni broj novih radnih mjesta	231
Najavljeni broj smještajnih jedinica	238
Prodajna cijena apartmana (po kvadratnom metru)	8.333€ - 11.111€
Izvor informacija o prodajnim cijenama	https://immigrantinvest.com/real-estate/montenegro/apartments-in-a-five-star-hotel-in-the-montis-mountain-resort-en/

Hotel D sa depandansom E

Datum unosa na Listu	24.9.2020.
Investitor	AD Ski Resort Kolašin 1450
Najavljeni broj novih radnih mjesta	61
Najavljeni broj smještajnih jedinica	116
Prodajna cijena apartmana (po kvadratnom metru)	5.819€ - 7.951€
Izvor informacija o prodajnim cijenama	https://development.kolasin1450.com/

Hotel Magnum

Datum unosa na Listu	jun 2022.
Investitor	DOO Magnum Development, Podgorica
Najavljeni broj novih radnih mjesta	64
Najavljeni broj smještajnih jedinica	105
Prodajna cijena apartmana (po kvadratnom metru)	5.290€ (početna cijena)
Izvor informacija o prodajnim cijenama	https://sothebysrealty.me/crown-plaza-hotel-residences-kolasin/

Hotel B

Datum unosa na Listu	6.7.2022.
Investitor	AD Ski Resort Kolašin 1450
Najavljeni broj novih radnih mjesta	52
Najavljeni broj smještajnih jedinica	77
Prodajna cijena apartmana (po kvadratnom metru)	5.819€ - 7.951€
Izvor informacija o prodajnim cijenama	https://development.kolasin1450.com/

Stanje javne infrastrukture kao ogledalo lokalnih politika urbanog razvoja

Program ekonomskog državljanstva, čija je moralna, politička i bezbjednosna opravdanost dovođena u pitanje od samog početka, zatvoren je na kraju 2022. godine.¹⁴ Uticaj koji je program imao na kolašinski prostorni razvoj trajaće, međutim, još dugo, i teško je zamisliti da će biti pozitivan za grad i njegove žitelje. Prije svega, u Kolašinu ne postoji javna komunalna infrastruktura koja bi mogla da podrži ove projekte. O tome svjedoče idejna arhitektonska rješenja novih objekata, u kojima se redovno posebno naglašava da objekat nema uslove za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu do realizacije DUP-om planiranih sistema gradskog vodovoda i kanalizacije. Slično zaključuju i zvanični Vladini izvještaji: na primjer, u januaru 2023. objavljeno je da za nastavak gradnje

hotelskog kompleksa "Bjelasica 1450" ograničenje predstavlja "nepostojanje infrastrukturnih pretpostavki, odnosno priključaka na elektroenergetsku mrežu, na infrastrukturu za vodosnabdijevanje i kanalizacionu mrežu, kao i nepostojanje pristupne saobraćajnice".¹⁵

Loš kvalitet javne infrastrukture u Kolašinu je činjenica koju važeći planski dokumenti i prateće analize već dugo konstatuju, ali ne uspijevaju da je promijene. Prema podacima iz PUP-a iz 2014. godine, 2003. je samo 6% stanova bilo je priključeno na javnu kanalizaciju; podaci iz 2023. pokazuju da je taj procenat i sada samo 8,5%, te da i dalje uključuje samo najuži centar grada.¹⁶ Infrastrukturna poboljšanja su dugo najavljivana i radovi na nekima od njih su u toku, ali nije jasno u kom će vremenskom roku i od kojih sredstava grad uspjeti da odgovori na nove, ogromne infrastrukturne izazove i pritiske. U periodu izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za gradnju kondohotela pobrojanih u Tabeli 1, visina nadoknade koju je investitor trebalo da plati za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u Kolašinu bila je višestruko niža nego u južnom regionu - svega 30 eura po metru kvadratnom.¹⁷ Uz to, član 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata daje niz mogućnosti za umanje-

14 *Vijesti, Kupiš stan - pasoš dobiješ* (<https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/563256/kupis-stan-pasos-dobijes>); *Centar za istraživačko novinarstvo Crne Gore, Najviše Rusa dobilo državljanstvo ulaganjem: nekome pasoš, nekome sankcije* (<https://www.cin-cg.me/najvise-rusa-dobilo-drzavljanstvo-ulaganjem-nekome-pasos-nekome-sankcije/>); *Radio Slobodna Evropa, Crna Gora obavijestila Brisel da je ukinula ekonomsko državljanstvo* (<https://www.slobodnaevropa.org/a/crna-gora-ukinula-ekonomsko-dr%5BEavljanstvo/32265425.html>).

15 *Portal eKapija, U izgradnju kompleksa Bjelasica 1450 do sada uloženo 10,92 mil EUR - U Kolašinu niče još jedan kondohotel sa 4 zvezdice* (<https://www.ekapija.com/news/3975623/u-izgradnju-kompleksa-bjelasica-1450-do-sada-ulozeno-1092-mil-eur-u>)

16 *Vijesti, Nova kanalizacija zbog hipergradnje* (<https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/646886/kolasin-nova-kanalizacija-zbog-hipergradnje>)

17 *Skupština opštine Kolašin je tek u martu 2023. godine donijela odluku da se ova naknada povećava na 150 eura za gradnju u prvoj zoni, 100 eura u drugoj, 70 eura u trećoj i 30 eura u četvrtoj zoni. (Opširnije: <https://www.vijesti.me/vijesti/politika/647548/so-kolasin-vecina-glasala-za-uve>)*

nje nadoknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja u nekim slučajevima može važiti i za kondo hotele.¹⁸ Konačno, lokalna samouprava je u nekim slučajevima odlučivala da slične projekte u potpunosti oslobodi plaćanja komunalija, uz opravdanja da je investitor u prilici da izgradi bolju infrastrukturu nego što bi to uradile opštinske službe.¹⁹ Ovakve odredbe i odluke rezultirale su komparativno manjim prihodima za opštinski budžet, nedovoljnim da se zadovolje postojeće infrastrukturne potrebe Kolašina, a kamo li potrebe niza novih, prostorno i infrastrukturno izuzetno zahtjevnih projekata. Razmjere ovog izazova jasno se vide i iz prostog poređenja broja postojećih hotelskih smještajnih jedinica, kojih je u Kolašinu 2019. godine bilo ukupno 226,²⁰ sa brojem smještajnih jedinica u izgradnji, kojih će samo u kondo hotelima sa Liste razvojnih projekata u okviru programa ekonomskog državljanstva biti čak 969 (Tabela 1). Sve i da Opština Kolašin uspije da u narednih par godina izgradi infrastrukturu potrebnu za ovaj nivo građevinske ekspanzije i za pravilno i nesmetano funkcionisanje ovih objekata, teško je zamisliti da to neće biti na štetu postojećeg urbanog tkiva i principa zaštite životne sredine. U slučaju da ta infrastruktura iz bilo kog razloga ne bude izgrađena (npr. zbog elementarnih nepogoda, loših vremenskih uslova, opasnosti po zaštitu životne sredine, nedostatka

finansija, nedostatka radne snage, itd.), novoizgrađene strukture - tačnije rečeno, megastrukture, s obzirom na kolašinske prostorne i infrastrukturne prilike - ostaće bez neophodnih uslova za rad i integraciju u gradske i ekonomske tokove, tj. biće neuseljive i neupotrebljive.

Sve i da se taj scenario ne obistini, ovako planiran i realizovan "razvoj" je i dalje višestruko problematičan. Oni koji ga zagovaraju ističu mogućnosti za zapošljavanje koje će ovi projekti navodno pokrenuti (Tabela 1), ali nije jasno ni ko će tačno biti zaposlen ni kakav će biti kvalitet novih radnih mjesta, tj. da li se radi o sezonskim i povremenim poslovima, ili o stalnim radnim mjestima. Ako pretpostavimo da će makar dio nove radne snage za rad u hotelima visoke kategorije morati da dođe sa strane (prosto, zbog nedostatka stručnog kadra na lokalnom nivou), postavlja se pitanje o tome gdje će novi kolašinski radnici i radnice u turizmu moći da žive, tj. o nedostatku priuštivog stambenog prostora u Kolašinu.²¹ Do ovog problema dolazi jer su "razvojni" projekti okrenuti izgradnji luksuznih smještajnih jedinica, čije su cijene vještački podignute kroz javne politike poput programa ekonomskog državljanstva. Rezultat je nagli rast cijena svih nekretnina, koje ostaju trajno van domašaja radnog dijela populacije koji nije u mogućnosti da riješi stambeno pitanje po ovim cijenama i uslovima.

canje-komunalija-uzdržani-oko-mogućnosti-polugodisnjeg-moratorijuma-na-gradnju)

18 Na primjer, svaki od ovih hotela najavljuje otvaranje više desetina radnih mjesta, a za objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica visina nadoknade za komunalno opremanje zemljišta može biti umanjena i do 100%.

19 Vijesti, Za kondo hotel nisu platili komunalije (<https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/171823/za-kondo-hotel-nisu-platili-komunalije>)

20 Monstat, Izvještaj o turističkim kapacitetima u kolektivnom smještaju, 2019. (<https://www.monstat.org/cg/page.php?id=45&pageid=45>)

21 Portal Dnevno, U centru Kolašina stan više ne može da se iznajmi ispod 500 eura, kvadrat od 1.500 do čak 4.000 eura (<https://dnevno.me/ekonomija/-/u-centru-kolasina-stan-vise-ne-moze-da-se-iznajmi-ispod-500-eura-kvadrat-od-1-500-do-cak-4-000-eura-17-02-2023-16-58-37>)

Postojeće politike upravljanja prostorom ne odgovaraju na savremene društvene, ekonomske i ekološke izazove

Kada je jedini cilj prostornog planiranja ostvarivanje profita prodajom ili iznajmljivanjem novoizgrađenog prostora po što većoj cijeni kako bi privatni investitori ostvarili što veću dobit, sve druge funkcije urbanog prostora stradaju, a sa njima i kvalitet života u gradu. Građani i građanke Kolašina, sadašnji i budući, suočavaju se sa profitno orijentisanom urbanom transformacijom u kojoj stradaju zajednički resursi i prostori, javne i zelene površine, graditeljsko i arhitektonsko nasljeđe. U tom procesu ne dobijaju bolje uslove za život i rad, bolje zajedničke prostore i javne politike, već samo ubjeđivanja da je ovako nagla, nasilna i dugoročna potrošnja gradskog prostora jedini put ka urbanom razvoju. To, naravno, nije tačno. Na artikulaciji drugačijeg pristupa razvoju Kolašina već godinu dana radi lokalna inicijativa "Zeleni Kolašin", pokrenuta sa ciljem da problematizuje ovaj pristup i da insistira na postepenom i održivom razvoju grada koji bi na prvo mjesto stavio interese lokalne zajednice.²² Veliki dio aktivnosti inicijative odnosi se na pojašnjavanje kratkoročnih i dugoročnih prostornih, ekonomskih,

ekoloških i društvenih efekata koje su imale dosadašnje politike upravljanja prostorom u Kolašinu i na napore da se na te politike utiče kroz dostupne forme građanske participacije.

Izrada novih planskih dokumenata za Opštinu Kolašin je u toku; očekuje se da će novi PUP uskoro biti usvojen, dok se na nacrtu novog DUP-a za centar grada radi od početka ove godine. Dosadašnji tok ovih procesa ne pokazuje da će doći do značajnijeg zaokreta u politici upravljanja prostorom koja se, u suštini, bazira na preizgrađenosti turističkih kapaciteta i zanemaruje druge urbane potrebe i funkcije. Čak i kada planovi predviđaju ulaganja u javnu infrastrukturu i druge projekte od javnog značaja, njihova realizacija je ili potpuno zanemarena, ili neuporedivo sporija od izgradnje privatnih projekata. Novi planski dokumenti ne preispituju prethodno predložena rješenja i propuštaju priliku da ih prilagode novim društvenim, ekonomskim, ekološkim i klimatskim okolnostima. Na primjer, nacrt novog PUP-a predviđa povećanje urbanih područja u Kolašinu sa postojećih 124 ha na 482 ha do 2030. godine (povećanje od gotovo četiri puta, predviđeno za period od manje od 10 godina), što je u potpunosti ista planska projekcija predviđena PUP-om iz 2014. godine. Gotovo čitavu deceniju kasnije, tokom koje nije razvijena potrebna komunalna infrastruktura niti je zaustavljen trend opadanja broja stanovnika i nakon koje se kolašinska turistička ekonomija suočava sa izazovima klimatskih promjena i očuvanja životne sredine, planska rješenja za budućnost Kolašina ostaju ista - dakle, u najboljem slučaju zastarjela i neadekvatna, a u najgorem opasna i usko vezana za nestabilne industrije turizma i trgovine nekretninama.

.....
²² Facebook stranica inicijative Zeleni Kolašin (<https://www.facebook.com/profile.php?id=100090258912485>)



Privatizacija javnih površina i objekata

U ovom poglavlju predstavljeno je nekoliko primjera privatizacije javnih površina i objekata u Kolašinu. Primjeri su izabrani kao karakteristični, jer ilustruju posljedice koje javni interes trpi zbog politike urbanog razvoja zasnovane na privatizaciji javnih resursa. Uz to, ovi slučajevi pokazuju nedostatak angažovanosti i ažurnosti nadležnih institucija i upućuju na neusklađenost koja postoji kako između lokalnih i državnih organa, tako i između uprava i inspekcija koje funkcioniraju u okviru različitih ministarstava. Analiza upućuje na neophodnost kritike postojećeg institucionalnog okvira i javnih politika koje on proizvodi, ali i na preispitivanje privatizacije kao dominantnog instrumenta u kreiranju i sprovođenju politika lokalnog urbanog razvoja.

Privatizacija nezaštićenog kulturnog dobra: Kuća Marića

Slučaj kuće Marića u Kolašinu pravi je primjer za studiju o uticaju koji institucionalna nebriga i neažurnost imaju na kulturno i arhitektonsko nasleđe. Sa druge strane, ovaj slučaj pokazuje i koliko su važni aktivistički pristup lokalne zajednice i saradnja između te zajednice i lokalne uprave, kao i sposobnost lokalne vlasti da uvidi svoje greške i radi na tome da ih ispravi. U ovom trenutku, važno je naglasiti da kuća Marića i dalje može biti sačuvana, ali da je krajnje vrijeme da institucije zadužene za očuvanje kulturnog nasleđa reaguju i podrže ovaj proces u skladu sa svojim nadležnostima.



Fotografija: Sonja Dragović

Kuća Marića, bogatih trgovaca iz Kolašina, izgrađena je početkom 20. vijeka u samom centru Kolašina. O zanimljivoj istoriji i kulturnoj vrijednosti kuće pisali su lokalni kulturni radnici, u prvom redu kustoskinja Zavičajnog muzeja Draginja Kujović u knjizi "Kulturno nasleđe Kolašina". Kuća je dočekala 21. vijek, ali ne i zvaničnu zaštitu i status kulturnog dobra. Ipak, Detaljni urbanistički plan Kolašin Centar iz 2008. godine (koji je i dalje važeći) ne predviđa ni rušenje ovog objekta: štaviše, u tekstu plana stoji: "U zahvatu plana postoji više starih objekata tipične gradske arhitekture Kolašina koje treba maksimalno zaštititi i sačuvati kao primjere gradnje iz prethodnog perioda."²³ U grafičnom dijelu, parcela na kojoj je kuća Marića, kao i sama kuća, išrafirane su bojom i šarom koje pokazuju da je tu planirana tržnica sa tržnim centrom. Nije eksplicitno rečeno da će kuća Marića biti rekonstruisana i prenamijenjena u tržni centar, ali se na osnovu plana namjene tako nešto može zaključiti. U trenutku donošenja ovog plana kuća je i dalje bila u vlasništvu Opštine Kolašin; par godina kasnije, kako piše novinarka Dragana Šćepanović, prodana je za samo 120.000 eura podgoričkom preduzeću "Krisma".²⁴ Novom vlasniku su čak izdati i urbanističko-tehnički uslovi za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima, jer je navodno namjeravao da obnovi kuću i u njoj napravi poslovno-servisne sadržaje. To se nije desilo, a novi vlasnik, kako piše Šćepanović, o planovima za kuću Marića nije se oglašavao još od 2011. godine. Godine su prolazile, fizičko stanje kuće se pogoršavalo. Postoje izvještaji o tome da su opštinske službe morale da obezbjeđuju djelove objekta potencijalno

²³ Detaljni urbanistički plan Kolašin Centar iz 2008. godine, str. 59

²⁴ Monitor, Kolašin: arhitektonsko nasleđe pred rušenjem: Od ponosa do ruine (<https://www.monitor.co.me/kolain-arhitektonsko-nasljee-pred-ruenjem-od-ponosa-do-ruine/>)

opasne za prolaznike. Negdje sredinom prošle decenije, kako saznajemo iz izvještavanja novinarkе Šćepanović, Opština Kolašin je od Instituta za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu tražila nalaz o stanju objekta. Nalaz je pokazao da su statičke karakteristike kuće takve da mogu izdržati rekonstrukciju, ali je Institut zaključio i da bi troškovi rekonstrukcije premašili troškove rušenja i izgradnje novog objekta. Poimanje vrijednosti kuće Marića - koja je svjedočila i svjedoči istoriji Kolašina više od 120 godina - isključivo u ključu "cijena rekonstrukcije / cijena rušenja i nove izgradnje" govori o začuđujućem nerazumijevanju vrijednosti kulturne, istorijske i arhitektonske baštine.

Ipak, mišljenje Instituta za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu ostavilo je prostora za izbor između ulaganja u rekonstrukciju i rušenja objekta; izabrano je rušenje. U periodu nakon ovog nalaza, početkom marta 2018. godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma donijelo je rješenje o rušenju br. UP: 107/8-93/1. Urbanističko-građevinski inspektor naredio je privatnom vlasniku "preduzimanje mjera na objektu koji usljed oštećenja i dotrajalosti ugrožava život i zdravlje ljudi". Rok za izvršenje bio je tri dana od dana dostavljanja rješenja, koje vlasnik, unekoliko očekivano (jer se godinama nije bavio objektom), nije izvršio.

To nas dovodi do skorašnjih dešavanja. Kako je prošlo nekoliko godina a nikački procesi - ni rušenja, a kamo li zaštite Kuće Marića - nijesu započeti, lokalna vlast je početkom 2022. godine Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma uputila pitanje o tome kada će biti preuzeti radovi na rušenju, jer mogućnosti očuvanja i restauracije ove kuće nijesu ni razmatrane. Inspektor iz ovog Ministarstva je 1. jula 2022. godine odgovorio da je izvršna služba DOO "Za-

štita prostora Crne Gore" trebalo da sruši objekat (prema Rješenju o prinudnom izvršenju rješenja o rušenju iz 2018. godine, rušenje je bilo zakazano za 7. jun 2022.), ali da se to nije desilo jer se pripadnici ove službe "na terenu nisu pojavili u zakazanom terminu". Još jednom, kuća Marića je sačuvana jer, prosto, nije imao ko da je sruši. Ovdje se sama nameću neka pitanja o svrsishodnosti i efikasnosti službe DOO "Zaštita prostora Crne Gore", ali se njima za sada nećemo baviti.

Ponovno otvaranje pitanja rušenja kuće Marića je u ljeto 2022. pokrenulo i reakciju NVO Društvo prijatelja Kolašina i lokalnih kulturnih radnica i radnika, koji su još jednom skrenuli pažnju javnosti na to da kuća predstavlja vrijedno istorijsko i kulturno nasljeđe, te da bi rušenje dovelo do ogromne štete po lokalnu kulturnu i istorijsku baštinu. Pripremljena je hitna inicijativa za zaštitu kuće Marića, koju su podržale i opštinske vlasti u Kolašinu. Inicijativa je predata Upravi za zaštitu kulturnih dobara pri Ministarstvu kulture, a ova Uprava je 5. avgusta 2022. aktom br. UP/1-02-253/2022-4 obavijestila Opštinu Kolašin da je prihvatila inicijativu uspostavljanja zaštite materijalnog dobra Kuća Marića u Kolašinu i uz to dostavila svoj Istraživački nalaz. U dokumentu kojim je inicijativa prihvaćena stoji sledeće: "Prihvata se Inicijativa za uspostavljanje zaštite dobra "Kuća Marića u Kolašinu", čime su se stekli uslovi za sprovođenje navedenog čl. 19 kao i čl. 23 i 24 Zakona o zaštiti kulturnih dobara i pravilnika o bližim kriterijumima i postupku za utvrđivanje kulturne vrijednosti kulturnog dobra (Sl.list CG br.41/11)."

Član 19 ovog Zakona odnosi se na Inicijativu za uspostavljanje zaštite i glasi ovako: "(1) Svako može da podnese Upravi inicijativu za uspostavljanje zaštite kulturnog dobra. (2) Uprava je dužna da raz-

motri inicijativu iz stava 1 ovog člana i da o tome u pisanoj formi obavijesti njenog podnosioca, u roku od 90 dana od dana podnošenja inicijative." Član 23 odnosi se na utvrđivanje kulturne vrijednosti, a u stavu 3 tog člana stoji da "U postupku utvrđivanja kulturne vrijednosti dobra stručno tijelo iz stava 1 ovog člana sačinjava elaborat koji sadrži detaljan opis sprovedenih radnji i obrazložen stručni stav o valorizaciji svojstava, osobenosti, značaju i kategoriji dobra, kao i opis, katarske oznake i grafički prikaz granica nepokretnog dobra i granica njegove zaštićene okoline." Član 24 tiče se kriterijuma za utvrđivanje kulturne vrijednosti, a u njemu stoji i to da bliže kriterijume i postupak utvrđivanja kulturne vrijednosti dobra propisuje organ državne uprave nadležan za poslove kulture, tj. Ministarstvo.

Mada je inicijativa prihvaćena, rad na sprovođenju posla opisanog u navedenim članovima - dakle, rad na utvrđivanju kulturne vrijednosti kuće Marića - Ministarstvo nije započelo uz hitnost koja se, s obzirom na stanje u kom se objekat nalazi, čini neophodnom. Opština Kolašin je, međutim, 2022. godine preduzela važan korak tako što je angažovala profesora Arhitektonskog fakulteta Univerziteta Crne Gore dr Iliju Laloševića i inženjera Igora Đuranovića, koji su izradili Elaborat hitne sanacije objekta sa predmjerom i predračunom radova. Elaborat je dostavljen Opštini Kolašin 16. avgusta 2022. i, prema informacijama iz Opštine, čak su i određena sredstva za njegovu realizaciju bila obezbijeđena u međuvremenu. Međutim, kako Opština Kolašin više nije vlasnik Kuće Marića i kako Kuća još nije proglašena kulturnim dobrom, preduzimanje radova na sanaciji zaustavile su pravne prepreke. Proces odlučivanja o statusu Kuće Marića i daljim mjerama za

njenu zaštitu i rekonstrukciju i dalje traje.

Kuća Marića je, dakle, preživjela preko sto godina, nekoliko ratova i nekoliko izvršnih rješenja o rušenju. U ovom trenutku i dalje postoji jer je više zainteresovanih strana - lokalna zajednica, lokalna uprava, Uprava za zaštitu kulturnih dobara - u posljednjem trenutku izrazilo volju da radi na njenom očuvanju. O dugom periodu nebrige svjedoče privatizacija kuće koja sasvim sigurno zaslužuje status kulturnog dobra, nalazi o rušenju kao jeftinijem načinu da se pitanje Kuće Marića riješi, kao i neažurnost Ministarstva kulture u radu na ispitivanju kulturne vrijednosti, a onda i očuvanju ove zgrade. Srećom, u ovom slučaju postoji šansa da se prethodne greške isprave. Ostaje da se vidi na koji način već uloženi rad i očigledno prisutna dobra volja lokalnih aktera i nadležnih državnih institucija mogu biti usmjereni ka zaštiti i restauraciji Kuće Marića u Kolašinu, kao poželjnom ishodu ovog dugog procesa.

Privatizacija javnih zelenih površina: Slučajevi gradskog parka i Luga

Zbog načina na koji je opštinska uprava raspolagala kolašinskim prostorom u posljednjih nekoliko decenija, Kolašin više nema gradski park. Tačnije, u centru Kolašina više uopšte nema javnih zelenih površina, ako izuzmemo djelove travnjaka na glavnom gradskom trgu, Trgu boraca. Veće zelene površine privatizovane su u procesima koji po pravilu nijesu bili transparentni i u kojima je trajno oštećen opštinski budžet, ali i kvalitet života i urbanog ambijenta u Kolašinu.



Fotografija: Inicijativa "Zeleni Kolašin"

Nekada je kolašinski gradski park bio park koji okružuje hotel "Bjanka", nekadašnji hotel "Bjelasica". Današnja zgrada hotela, izgrađena 1979. godine kao značajno ostvarenje arhitekta Radosava Zekovića, bila je dio jugoslovenskog društvenog preduzeća "Veletrogovina".

25 Vijesti, Ko je Kolašinu oduzeo park? (<https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/621155/ko-je-kolasinu-oduzeo-park>)

26 Vijesti, Posjećena stabla u kolašinskoj park šumi (<https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/636285/posjecena-stabla-u-kolasinskoj-park-sumi>)

Prostor oko hotela bio je određen za gradski park još početkom 1960-ih, kako piše publicista i hroničar Kolašina Branišlav Jeknić. Sadnice je tada obezbijedila šumska uprava, a zasadili su ih i njegovali učenici kolašinskih škola, zajedno sa građanima.²⁵ Prema Jeknićevom iscrpnom istraživanju, park je bio zajedničko dobro i nije bilo istorijskih ili imovinskih razloga da bude smatran sastavnim dijelom hotela "Bjelasica", koji je 2006. godine prodat kompaniji "Beppler & Jacobson". Ipak, desilo se upravo to i danas ova kompanija parkom raspolaže kao privatnom svojinom: siječe stabla bez konsultacija sa nadležnima²⁶ i može, kako piše Jeknić, opštinskim vlastima da dozvoli ili ospori da u njemu postave dječje igralište. Nije sasvim jasno ko je i zbog čega odlučio da kompaniji "Beppler & Jacobson" uz hotel "Bjelasica" prepusti i gradski park, ali se sa sigurnošću radi o još jednoj neslavnoj epizodi kolašinske privatizacije.



Fotografija: Inicijativa "Zeleni Kolašin"

Park kod hotela "Bjanka" i dalje postoji - makar dok njegovi novi vlasnici ne odluče drugačije. Zelenilo na Lugu, drugoj značajnoj zelenoj površini u centru grada koja je u prethodnim godinama postala privatna, već je dobrim dijelom uklonjeno zbog planirane gradnje hotela koju finansira kompanija "KIPS gradnja" iz Podgorice. Lug je zeleni pojas obrastao brojnim dugogodišnjim stablima lišćara i četinara, u neposrednoj blizini Osnovne škole "Risto Manojlović" i Dječijeg vrtića "Sestre Radović". Dok je ovaj prostor bio u opštinskom vlasništvu, kolašinske škole koristile su ga za sportske vježbe i manifestacije, a đaci su se rado uključivali i u redovne akcije čišćenja i održavanja koje su sprovodile lokalne nevladine organizacije. Na prostor Luga nastavljali su se sportski tereni koji su sastavni dio kolašinskog Sportskog centra, tako da je u ovom pojasu nekoliko sličnih namjena bilo povezano u skladnu gradsku cjelinu.

Teško je doći do informacija o tome kad je tačno Lug privatizovan i po kojoj cijeni. Ono što je poznato je da je trenutni vlasnik ove parcele kompanija "KIPS gradnja", koja tu planira da izgradi hotel. U okviru priprema za građevinske radove, novi vlasnici su u martu ove godine posjekli 44 stabla crnog bora, smrče, brijesta, topole, javora, jasena, lipe i vrbe sa ove parcele, iz odobrenje Uprave za gazdovanje šumama i lovištima.²⁷ Do sječe je došlo mada kompanija "KIPS gradnja" nije prethodno dostavila Elaborat procjene uticaja izgradnje hotela na životnu sredinu Agenciji za zaštitu životne sredine i mada se u idejnom rješenju za projekat hotela obavezala da nijedno stablo neće biti uništeno ili posječeno, već, kada se za tim ukaže potreba,

premješteno na drugo mjesto u okviru parcele. Sječa je problematična ne samo zbog štete pričinjene uništavanjem vrijednog zelenila u centru grada, već i zato što se Lug nalazi uz saobraćajnicu koja povezuje centar sa pristupnim putem za dionicu autoputa Podgorica-Mateševo. Od otvaranja autoputa ova saobraćajnica trpi opterećenje zbog povećanog obima saobraćaja i njena stabilnost može biti ugrožena nestankom potpore i zaštite od erozije koju su stabla na Lugu obezbjeđivala. Ipak, niti jedna nadležna institucija nije preduzela ništa po ovom pitanju. Zeleni pojas Luga postao je privatno vlasništvo i još jedan zabrinjavajući primjer niza načina na koje privatizacija centralnih zelenih površina dugoročno ugrožava javni interes.

Ova dva primjera, naravno, nijesu jedini; vrijedna imovina Opštine Kolašin je tokom posljednjih nekoliko decenija privatizovana po skandalozno niskim cijenama, što je novim vlasnicima omogućilo sticanje ogromne koristi. MANS-ovo istraživanje iz 2012. godine pokazuje da je kompanija "Beppler & Partners" 2006. godine od Opštine Kolašin kupila blizu 3 miliona kvadratnih metara šuma i pašnjaka koji su pripadali preduzeću "Sinjajevina" za 120.100 eura, jer je procijenjena cijena bila 120.000 eura - dakle, cijena kvadrata zemljišta bila je 4 centa. Četiri godine kasnije, vrijednost ovog istog prostora procijenjena je na 9,85 miliona eura i prikazivana je kao značajan kapital kompanije "Beppler & Partners".²⁸ Niz netransparentno obavljenih kolašinskih privatizacija tek treba da bude detaljnije istražen, a dugoročna šteta po bužet i budućnost grada, kao i pojedinačna odgovornost, tačno utvrđena i prikazana.

²⁷ *Vijesti, Kolašin: Posjekli park da bi gradili hotel* (<https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/649110/kolasin-posjekli-park-da-bi-gradili-hotel>)

²⁸ *Mreža za afirmaciju nevladinog sektora, Studija slučaja "Beppler-Kolašin", 2012.* (<https://www.mans.co.me/wp-content/uploads/studijeslucajeva/urbanizam/BEPPLER-KOLASIN.pdf>)

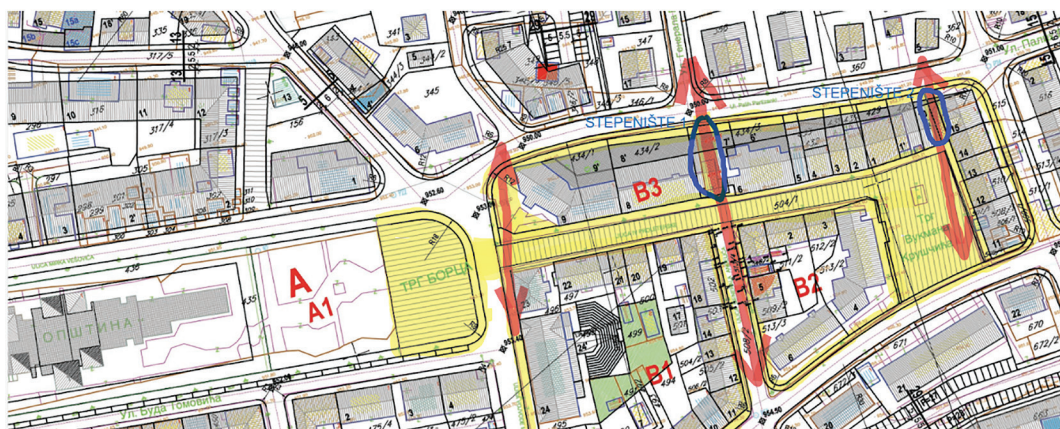
Privatizacija javne pješačke infrastrukture: Stepenište između Ulice IV proletherske i Ulice palih partizanki



Fotografija: Inicijativa "Zeleni Kolašin"

Jedna od glavnih karakteristika longitudinalne urbane matrice Kolašina su njegovi saobraćajni koridori, među kojima Kolašinci i posjetioci ističu vrijednost pješačkih površina. Dva su važna razloga za ovakav doživljaj koje, između ostalih, možemo naći u teoriji urbanizma kao temeljne tehnike unapređenja kvaliteta života u gradovima. Prvi je da pravi doživljaj grada sa njegovim objektima, parkovima, ulicama i urbanim detaljima imamo tek kao pješaci, jer upravo ti pješački koridori u urbanističkom smislu služe da se grad njima ponosi i promoviše

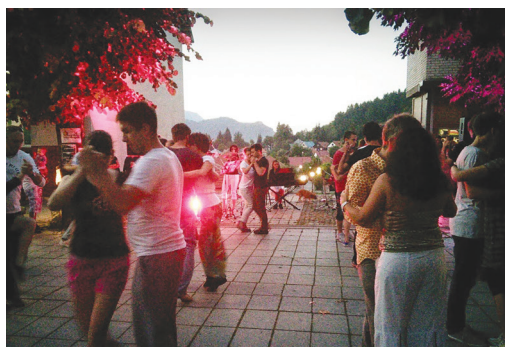
sopstvene posebnosti. Drugi razlog leži u kontroli urbanih problema koje prouzrokuje ekstenzivan motorizovani saobraćaj, koji je u prethodnih pola vijeka preuzeo kontrolu nad funkcionisanjem gradova. U skladu sa ovim, sva postojeća planska dokumentacija (makar deklarativno) podstiče razvoj pješačkog, biciklističkog i kolektivnog transporta zarad zdravih stilova života, ekologije, saobraćajnog rasterećenja i uopšte umanjenja potrošnje prostora kao neobnovljivog resursa. Jedan od glavnih pješačkih koridora Kolašina je i Ulica IV proletherske brigade (popularno poznata i kao Sibirska ulica) koja spaja gornji i donji centralni gradski trg, tvoreći potpuno pješačku, bezbjednu i čistu zonu za šetnju. Ovaj pješački pravac ujedno je i jedina pješačka ulica u Kolašinu zatvorena za motorizovani saobraćaj. Takve pješačke zone po pravilu se povezuju sa svim okolnim pješačkim površinama, nudeći šetačima mnoštvo izbora, nevezano za to da li neusmjereni šetaju i razgledaju ili koriste pravac da uhvate prečicu na svojoj redovnoj ruti. Važeće plansko rješenje podrazumijeva da je ovaj pravac, osim što spaja dva trga, otvoren i prema trotoarima okolnih saobraćajnica: sa jedne strane pješacima iz Ulice generala Anđelića, a sa druge, u njenom geometrijskom i prirodnom nastavku - stepeništem prema Ulici palih partizanki (koja je na nižoj koti) i još jednim istim takvim stepeništem nasuprot Trga Vukmana Kruščića. Na taj način se glavni pješački koridor zone B gradskog jezgra spaja sa zonom A koja je smještena na nižem terenu, u pravilnim, ritmičnim vezama: stepeništima smještenim između zgrada, jednim u produžetku Trga Vukmana Kruščića i drugim u nastavku Ulice generala Anđelića, iz pravaca koji obezbjeđuju spektakularan pogled na prirodni krajolik Kolašina.



Ilustracija: DUP Kolašin Centar, prilog "Saobraćaj". Poprečni pješački pravci označeni su strelicama, a stepeništa prema Ulici palih partizanki i nasuprot Trga Vukmana Kruščića su zaokružena plavom bojom.

Do problema dolazi 2023. godine, u jeku građevinskog buma u Kolašinu, kada se materijalizuju planovi i problemi nastali još prije 16 godina. Naime, vlasništvo nad oba ova stepeništa, koja su pripadala javnim gradskim prostorima (poput trgova i ulica), prešlo je u privatne ruke. Vrlo brzo nakon toga, planska dokumentacija dala je mogućnost izgradnje privatnih objekata na ovim površinama. Na koji način i u skladu sa kojim propisima lokalna samouprava raspodaje javne površine privatnim licima - možda nije kompleksno pitanje, ali ispostavlja se da jeste kompleksan zadatak za institucije nadležne da se njime bave, budući da je kupoprodaja koja se odigrala još 2007. godine tek nedavno pokrenula interesovanje javnosti i medija.²⁹

Nakon uspostavljanja vlasničkih prava, po utvrđenom ključu, novostečene parcele počinju da dobijaju nove namjene i mogućnosti za izgradnju, koje im pružaju planovi nastali nedugo po zaključenju trgovine. Tako je važeći DUP Kolašin Centar (donesen 2008. godine) na mjestu postojećeg stepeništa koje povezu-



Vizura koja se pruža sa vrha stepeništa, iz Sibirske ulice (IV proleterske). Vizura bi bila trajno izgubljena izgradnjom visokih objekata na mjestu stepeništa. Fotografija: Sonja Dragović

je ulice IV proleterske i Palih partizanki predvidio čak dva objekta centralnih djelatnosti: jedan spratnosti 2S+Pv (dvije etaže suterena i visoko prizemlje), a drugi 2S+Pv+2+Pk (dvije etaže suterena, visoko prizemlje, dva sprata i potkrovlje). Istina, taj planski dokument prepoznaje stepenište na tom mjestu, ali u vidu pasaža koji prolazi kroz te dvije zgrade. Ovakva planerska odluka je u najmanju ruku upitna, budući da propisuje dozvoljene visine objekata uz ulice i do pet nadzemnih etaža u ovoj

²⁹ Vijesti, *Stepenište privatizovano, stanari u strahu* (<https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/671476/stepeniste-privatizovano-stanari-u-strahu>);

Vijesti, *Kolašin: Kupili opštinsko, pa htjeli i državno* (<https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/671986/kolasin-kupili-opstinsko-pa-h tjeli-i-drzavno>).

zoni, što samo po sebi već blokira pejzažne i prirodne potencijale koje isti taj planski dokument hvali i deklarativno prepoznaje kao prirodno dobro koje daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.³⁰ Utiskivanje još jedne privatne zgrade u taj neprekinuti niz visokih objekata smještenih duž uske pješačke ulice i vizuelno blokiranje priključnih pješačkih pravaca koridoru Sibirske ulice, kao i blokiranje vizura na okolne pejzaže, može proizvesti samo separativne i segregacijske efekte koje Kolašin sebi morfološki ne može da priušti, a naročito ne zarad sitnog pojedinačnog interesa privilegovanog investitora. Uz ovo treba imati na umu i vrijeme donošenja ovog planskog dokumenta - naime, 2008. godine je zakonski okvir za izradu planskog dokumenta podrazumijevao da rad planera na izradi dokumenta biva iniciran i plaćen od strane zainteresovanih vlasnika zemljišta i budućih investitora.

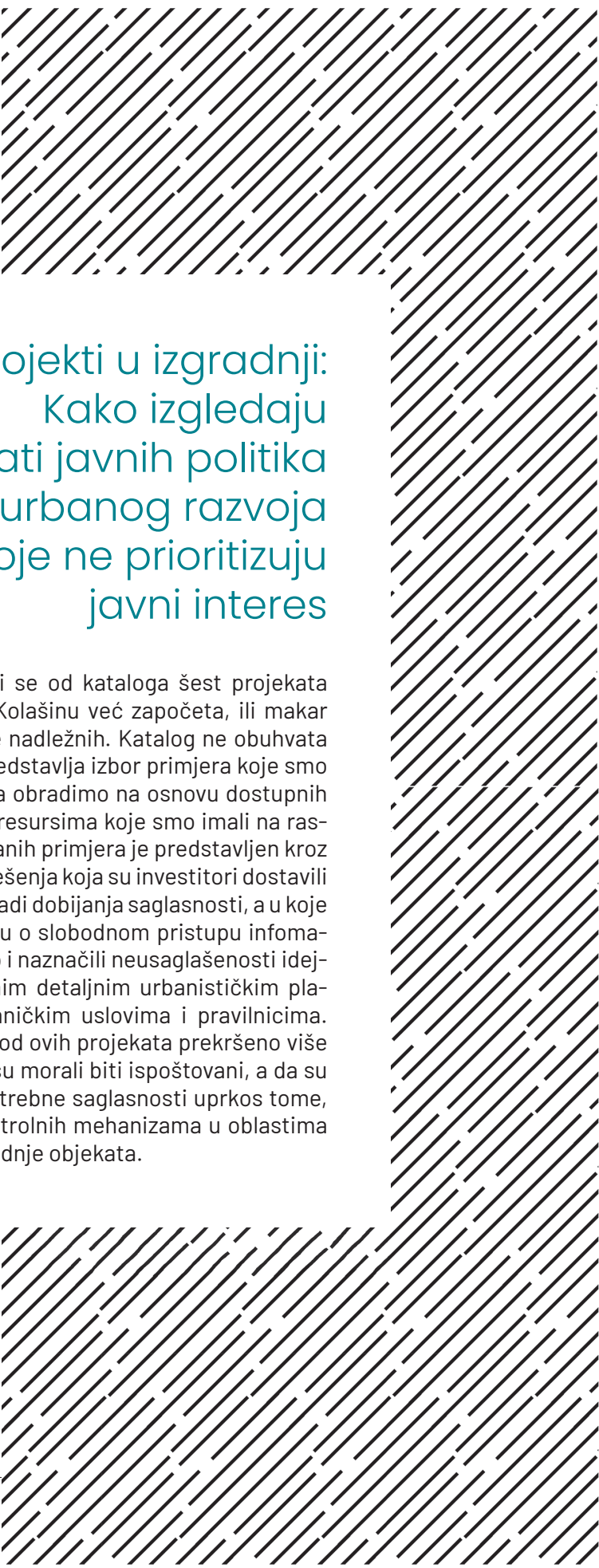
Sljedeću kariku te lančane procedure čine projektanti i tu najčešće nailazimo na mimoilaženje teorije i prakse. Prvo iz razloga što je vlasnik, odnosno investitor, opet osoba koja projektanta plaća da isprojektuje predmetnu zgradu i pasaž. Zatim, taj pasaž investitori obično tumače kao rupu u svom objektu, odnosno rupu u svom novčaniku, budući da kvadrati koji završe u toj rupi ne mogu biti unovčeni. Posljedično, projektant će projektovati pasaž kao što manju rupu, odnosno kao usko, nisko, mračno, neugledno, neprijatno parče prostora načičkano spoljnim jedinicama klima uređaja, curećim crijevima i nefunkcionalnim osvjetljenjem, kroz koji će slabo ko željeti da se provlači, pa će nakon nekog vremena tolerisanja neprijatnih mirisa, prolaznika, biljnog i životinjskog svijeta i sl. taj prostor biti sakriven i/ili prisvojen i prenamijenjen. Drugi, mnogo optimističniji i u praksi manje po-

znat scenario bi bio da se na istom mjestu u isto vrijeme nađu velikodušan investitor i principijelan i talentovan projektant koji bi združeno napravili propisan pasaž. Ali koji pasaž može da uokviri makar dio vizure koja se pruža na okolna kolašinska brda i planine duž uske ulice uokvirene zgradama visine pet nadzemnih etaža?

Saobraćaj, naročito pješački, jedna je od arterija svakog grada. Ritam života i komunikacije nas primorava da ga koristimo i unapređujemo istovremeno vodeći računa i o sopstvenim potrebama i o svijesti da je on kolektivan sistem. Infrastruktura koja udomljuje saobraćaj je javno dobro smješteno na javnoj površini, napravljena javnim novcem i ona mora biti svima dostupna.

Period tranzicije i naglih građevinskih ekspanzija kojima je rezultirao odlikuje politika privatizacije, naročito u odnosu na javne prostore i objekte - svjedočili smo privatizacijama kulturnih dobara, parkova, trgova i ulica. Iako je odavno jasno da privatizacija javnih i zajedničkih dobara čini gradove otuđenim a društvo siromašnim, ova neoliberalna praksa je u našim gradovima i dalje na snazi, zdušno podržana od strane odgovornih funkcionera u nadležnim institucijama. U tom procesu bez pogovora učestvuju i planeri i projektanti, koji ostavljaju sopstveni integritet po strani, devalviraju vrijednost stručnog znanja i potpisuju devastaciju onoga što je ostalo od neizgrađenog prostora. U slučaju Kolašina, rezultat će biti još jedan potrošen i preizgrađen grad prepun struktura bez upotrebne dozvole i začuđenost sledeće lokalne uprave koja će, kao i svaka prije nje, biti zatečena haotičnom situacijom u prostoru za koju, gle čuda, niko nije ni kriv ni odgovoran. Investitori će tada već biti daleko. A građani? Građani su imali javnu raspravu 2008. godine.

.....
30 Detaljni urbanistički plan Kolašin Centar iz 2008. godine



Projekti u izgradnji: Kako izgledaju rezultati javnih politika urbanog razvoja koje ne prioritizuju javni interes

Ovaj segment sastoji se od kataloga šest projekata čija je izgradnja u Kolašinu već započeta, ili makar odobrena od strane nadležnih. Katalog ne obuhvata sve nove projekte, već predstavlja izbor primjera koje smo u ovom trenutku mogli da obradimo na osnovu dostupnih informacija i u skladu sa resursima koje smo imali na raspolaganju. Svaki od izabranih primjera je predstavljen kroz detaljnu analizu idejnih rješenja koja su investitori dostavili nadležnim institucijama radi dobijanja saglasnosti, a u koje smo dobili uvid po Zakonu o slobodnom pristupu informacijama. Identifikovali smo i naznačili neusaglašenosti idejnih rješenja sa relevantnim detaljnim urbanističkim planovima, urbanističko-tehničkim uslovima i pravilnicima. Činjenica da je u svakom od ovih projekata prekršeno više uslova i parametara koji su morali biti ispoštovani, a da su projekti mahom dobili potrebne saglasnosti uprkos tome, jasno govori o stanju kontrolnih mehanizama u oblastima planiranja prostora i izgradnje objekata.

//////////////////// Turistički objekat - hotel, kategorija 4* //////////////////////



Investitor	KIPS GRADNJA doo Podgorica
Projektant idejnog rješenja	A-TIM STUDIO doo Podgorica
Glavni inženjer idejnog rješenja	mr Tonja Ratić, d.i.a., broj licence UPI 107/7-1687/2
Lokacija:	<ul style="list-style-type: none"> - urbanistička parcela: dio UP 5, zona D, podzona D2, DUP Kolašin Centar - katastarska parcela: kat. parcela br. 280/5, KO Kolašin
Planski dokument	DUP Kolašin Centar, iz 2008. godine
Saglasnost GDA/GGA, broj i datum	Saglasnost Glavnog državnog arhitekta Mirka Žižića, br. 09-332/22-5566/3 od 11.08.2022
Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	Odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta
Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP), na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:	11.098,73 m ²
Projektovana bruto razvijena građevinska površina (BRGP), na osnovu idejnog rješenja:	11.098,73 m ²
Da li se projekat nalazi na Listi razvojnih projekata u oblasti turizma, u okviru programa ekonomskog državljanstva?	Ne

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>

Spratnost

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

Projektovana spratnost, na osnovu idejnog rješenja, 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.

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.

Neusklađenost sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata

Član 53 Pravilnika: "Broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu."	Dozvoljeno je da u potkrovlju bude izgrađeno maksimalno 20 smještajnih jedinica, a ovdje je u potkrovlju projektovana čak 81 smještajna jedinica.
Minimalna površina jednosobnog apartmana sa kupatilom: 45 m ²	100 smještajnih jedinica (od ukupno 202) ne zadovoljava ovaj uslov.
Restoran: najmanje 60% mjesta u odnosu na broj kreveta, najmanje 1,5 m ² po sjedećem mjestu	Ne zadovoljava uslov; na projektovana 442 ležaja, odnosno 265 sjedećih mjesta, potrebno je da površina restorana bude minimum 397,5 m ² , a projektovano je 192 m ² .
Kuhinja: površine kuhinje i restorana sa standardnim menijem treba da stoje u odnosu 30% : 70%	Ne zadovoljava ovaj uslov; za restoran sa standardnim menijem površine 397,5 m ² potrebno je da kuhinja ima površinu od 170 m ² , a projektovano je samo 124 m ² .

4 lifta za goste (za objekte sa 151-250 smještajnih jedinica)	Zadovoljava uslov.
Lift za osoblje (za objekte sa preko 25 smještajnih jedinica)	Ne zadovoljava ovaj uslov.
Lift za hranu (za objekte sa preko 50 smještajnih jedinica)	Ne zadovoljava ovaj uslov.
Označena parking mjesta za autobuse	Ne zadovoljava ovaj uslov.

Ostali komentari

- » Izvodjač je započeo radove rušenja i uklanjanja postojećeg drveća, iako je projektant idejnog rješenja planirao presađivanje postojećeg drveća.
- » Upitna je mogućnost građenja na dijelu UP, budući da dio parcele površine cca 115,99m² (k.p.br 596/2) nije u vlasništvu investitora.
- » Upitno je da li je investitor sjekao i drveće koje je na dijelu parcele koji je u državnom vlasništvu.
- » Hotel visoke kategorije projektovan je bez ulazne partije i vjetrobrana (nije ni naznačen 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.
- » Posljedično, navedene površine recepcije, hola sa barom i recepcijom će biti znatno umanjene, odnosno upitno je hoće li zadovoljavati minimane zahtjeve propisane Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.
- » 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 nedopustivim 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 zaštite.
- » Idejno rješenje nije zadovoljavajuće tehnički razrađeno i pripremljeno, naročito u pogledu presjeka, u smislu jasnog prikazivanja svih djelova objekta.

////////// Turistički kompleks Breza, kondo model poslovanja, kategorija 5*



Investitor	CG RESORT doo Tivat
Projektant idejnog rješenja	AIM STUDIO doo Podgorica
Glavni inženjer idejnog rješenja	Ivan Milošević, dipl.ing.arh. broj licence UPI 107/7-1751/2
Lokacija: <ul style="list-style-type: none"> - urbanistička parcela: UP 182 i UP 194, DUP Breza - katastarska parcela: kat.parc. 1108/2, 1106/18 i 1109, KO Kolašin 	
Planski dokument	DUP Breza, iz 2011. godine
Saglasnost GDA/GGA, broj i datum	Saglasnost Glavnog državnog arhitekta Dragana Vukovića, br. 05-1663/3 od 17.11.2020.
Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	U izgradnji
Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP), na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:	3 529.60 m ² + 7 422.40 m ²
Projektovana bruto razvijena građevinska površina (BRGP), na osnovu idejnog rješenja:	3 526,93 m ² + 7 418,22 m ²
Da li se projekat nalazi na Listi razvojnih projekata u oblasti turizma, u okviru programa ekonomskog državljanstva?	Da

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>

Spratnost

Dozvoljena spratnost, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom, 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, 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, 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 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.

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.

Neusklađenost sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata

<p>Član 53 Pravilnika:</p> <p>“Broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu.”</p>	Dozvoljeno je da u potkrovlju bude izgrađeno maksimalno 16 smještajnih jedinica, a ovdje je u potkrovlju projektovano 46 smještajnih jedinica.
Minimalna površina jednosobnog apartmana sa kupatilom: 55 m ²	5 smještajnih jedinica (od ukupno 16 jednosobnih apartmana) ne zadovoljava ovaj uslov.
Restoran: Najmanje 80% mjesta u odnosu na broj kreveta, najmanje 1,8 m ² po sjedećem mjestu	Zadovoljava uslov.
Kuhinja: površine kuhinje i restorana sa standardnim menijem treba da stoje u odnosu 30% : 70%	Zadovoljava uslov.
4 lifta za goste (za objekte sa 151-250 smještajnih jedinica)	Zadovoljava uslov.
Lift za osoblje (za objekte sa preko 25 smještajnih jedinica)	Zadovoljava uslov.
Lift za hranu (za objekte sa preko 50 smještajnih jedinica)	Zadovoljava uslov.
Označena parking mjesta za autobuse	Ne zadovoljava uslov.

Neusklađenost sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima

<p>» Prema članu 98, etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Budući da je projektovana spratna visina u objektu 3.30m, maksimalna visina etaže može biti 4.95m. Međutim, visina potkrovnje etaže u jednom dijelu iznosi oko 8 metara, što nije u skladu sa ovim Pravilnikom. Štaviše, iznad potkrovlja projektovana je ravna betonska ploča-tavanica, koja kreira tavanski prostor do kojeg vodi armirano betonsko stepenište, što je prekoračenje spratnosti u odnosu na planski dokument.</p>
--

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. 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, kategorija 4*



Investitor	BB INVEST GROUP doo Podgorica
Projektant idejnog rješenja	ARHITEKTONSKI ATELJE doo Podgorica
Glavni inženjer idejnog rješenja	dr Mladen Đurović, dipl.inž.arh. broj licence UPI 107/7-66/2
Lokacija: <ul style="list-style-type: none"> - urbanistička parcela: dio UP1 i dio UP3, zona H, podzona H6, DUP Kolašin Centar - kat.parc. br. 751/1, 752/1 i 753/1, 751/2, 753/2 i 754/1, KO Kolašin 	
Planski dokument	DUP Kolašin Centar, iz 2008. godine
Saglasnost GDA/GGA, broj i datum	Saglasnost Glavnog državnog arhitekta Mirka Žižića, br. 09-332/22-1707/2 od 06.04.2022.
Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	U izgradnji
Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP), na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:	9.685,50 m ²
Projektovana bruto razvijena građevinska površina (BRGP), na osnovu idejnog rješenja:	9.645,10 m ²
Da li se projekat nalazi na Listi razvojnih projekata u oblasti turizma, u okviru programa ekonomskog državljanstva?	Ne

Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja

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 prevladavaju poslovni apartmani (48 smještajnih jedinica) i smještajne jedinice u okviru kondo hotela (60 smještajnih jedinica), dok je stanovanje zanemareno (svega 16 stanova).

Lokacija: <https://goo.gl/maps/n12LnZgT3zqX3asv9>

Spratnost

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

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

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.

Neusklađenost sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata

Član 53 Pravilnika: "Broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu."	Dozvoljeno je da u potkrovlju bude izgrađeno maksimalno 6 smještajnih jedinica, a ovdje je u potkrovlju projektovano 15 smještajnih jedinica.
Minimalna površina jednosobnog apartmana sa kupatilom: 45 m ²	5 smještajnih jedinica (od ukupno 18 apartmana) ne zadovoljava ovaj uslov.
Restoran: Najmanje 60% mjesta u odnosu na broj kreveta, najmanje 1,5 m ² po sjedećem mjestu	Zadovoljava uslov.
Kuhinja: površine kuhinje i restorana sa standardnim menijem treba da stoje u odnosu 30% : 70%	Ne zadovoljava uslov.
2 lifta za goste	Ne zadovoljava uslov.
Lift za osoblje (za objekte sa preko 25 smještajnih jedinica)	Ne zadovoljava uslov.

Lift za hranu (za objekte sa preko 50 smještajnih jedinica)	Ne zadovoljava uslov.
Označena parking mjesta za autobuse	Ne zadovoljava uslov.
Kvadrature kupatila u smještajnim jedinicama za ovu kategoriju: minimalno 4,5 m ²	Kvadrature prostorija u hotelskim smještajnim jedinicama nijesu date tabelarno, a grafički prikazi nijesu opremljeni kotnim linijama, pa se ne zna da li kupatila zadovoljavaju uslov o minimalnoj površini.

Ostali komentari

» 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 servise 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 smještajnih jedinica kondo hotela i poslovno-turističkih apartmana (poslovanje) i
- svega 16 stanova (stanovanje)

» 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 suprotnom, te projektovao:

- poslovanje 82%;
- stanovanje 18%.

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

» Urbanističko-tehnički uslovi izdati na osnovu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar ne zabranjuju dodavanje tavana etaže u svrhu korišćenja potkrovnog prostora, ali i 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 osvijetljenja koji inače (pod originalnom geometrijom krova) ne bi mogli da budu ostvareni i definitivno mijenjaju spoljni gabarit, što predstavlja kršenje urbanističko-tehničkih uslova.

//////////////////// Turistički objekat - hotel Magnum, kategorija 4* //////////////////////



Investitor	Chilikina Olga, Merkurjeva Zlata i Ludin Dimitrij
Projektant idejnog rješenja	BUSINESSART d.o.o.
Glavni inženjer idejnog rješenja	Mladen Krekić, dott. Arch broj licence UPI 107/7-1938/2 od 18.04.2018
Lokacija:	<ul style="list-style-type: none"> - urbanistička parcela: djelovi urbanističkih parcela: UP 4, UP 5, UP 6, UP 7 i UP 8, DUP Kolašin Centar - katastarska parcela: kat. parcela br. 293, 317/6, 317/7 i 317/8 i djelovi kat.parcela 292, 294, 295, 436, 317/1, 317/9, 317/10, 317/12, 317/17,317/18, KO Kolašin
Planski dokument	DUP Kolašin Centar, iz 2008. godine
Saglasnost GDA/GGA, broj i datum	Podaci o saglasnosti Glavnog državnog arhitekta nijesu dostupni.
Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	U izgradnji
Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP), na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:	7.682,12 m ²
Projektovana bruto razvijena građevinska površina (BRGP), na osnovu idejnog rješenja:	7.680 m ²
Da li se projekat nalazi na Listi razvojnih projekata u oblasti turizma, u okviru programa ekonomskog državljanstva?	Da

Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja

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 i garaža za 40 vozila sa pratećim i tehničkim prostorima, bez predviđenih spoljnih parking mjesta.

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. 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.

Lokacija: <https://maps.app.goo.gl/kgZzk4n2VMBkxcdn8>

Spratnost

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

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

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 kanizacionu mrežu, iako D00 Vodovod i kanalizacija Kolašin nije dobilo podatke o dimenzijama objekta i broju korisnika za pojedine parcele.

Neusklađenost sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata

Član 53 Pravilnika: "Broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu."	Dozvoljeno je da u potkrovlju bude izgrađeno maksimalno 10 smještajnih jedinica, a ovdje je u potkrovlju projektovano 11 smještajnih jedinica.
Minimalna površina jednosobnog apartmana sa kupatilom: 45 m ²	2 smještajne jedinice (od ukupno 20) ne zadovoljavaju ovaj uslov.
Restoran: najmanje 60% mjesta u odnosu na broj kreveta, najmanje 1,5 m ² po sjedećem mjestu	Zadovoljava uslov.

Kuhinja: površine kuhinje i restorana sa standardnim menijem treba da stoje u odnosu 30% : 70%	Zadovoljava uslov.
3 lifta za goste (za objekte sa 101-151 smještajnom jedinicom)	Zadovoljava uslov.
Lift za osoblje (za objekte sa preko 25 smještajnih jedinica)	Zadovoljava uslov.
Lift za hranu (za objekte sa preko 50 smještajnih jedinica)	Zadovoljava uslov.
Označena parking mjesta za autobuse	Ne zadovoljava uslov.

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.
- » Kuhinja je loše povezana sa magacinima. Kuhinja i kuhinjski magacini se ne nalaze na istom nivou i imaju samo jedan lift koji ih povezuje, koji uz to nije teretni lift, već lift standardnih dimenzija.
- » U prizemlju, u dijelu predviđenom za smještajne jedinice, nalaze se i dva prodajna prostora koji se otvaraju ka hodniku koji je namijenjen smještajnim jedinicama.
- » Broj parking mjesta u podzemnim etažama je 36, što ne zadovoljava 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, potrebno je 76 parking mjesta.
- » Ulaz u garažu predviđen je sa privatne susjedne 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 visina i pozicija hotela u odnosu na dvije reperne tačke Kolašina u njegovoj ne posrednoj blizini: Spomen-dom i hotel Bjanka.

///////////////// Apartmansko-poslovni objekat //////////////////////////



Investitor	V&B INVEST d.o.o. Podgorica, CITY TAXI d.o.o Podgorica i Veselin Barović
Projektant idejnog rješenja	KALOS d.o.o. Budva
Glavni inženjer idejnog rješenja	Marija Bliznakovski, dipl.ing. arh. broj licence UPI 107/7-1035/2
Lokacija:	<ul style="list-style-type: none"> - urbanistička parcela: dio UP br. 20, zona G5, objekat 20, DUP Kolašin Centar - katastarska parcela: kat. parcela br. 552/1 i dio k.p. 551, KO Kolašin
Planski dokument	DUP Kolašin Centar, iz 2008. godine
Saglasnost GDA/GGA, broj i datum	<p>Saglasnost Glavnog državnog arhitekta Mirka Žižića, br. 09-332/22-2228/6, od 27.07.2022.</p> <p>Rješenje o poništavanju saglasnosti, izdato od strane Glavnog državnog arhitekta Vladana Stevovića, br. 09-332/22-2228/7, od 06.03.2023.</p> <p>Saglasnost Glavnog državnog arhitekta Vladana Stevovića br. 09-332/22-2228/13, od 22.06.2023.</p>

KAKO JE KOLAŠIN POSTAO GRADILIŠTE ZA POVLAŠĆENE

Status (planirano, odobreno, u izgradnji, izgrađeno)	U izgradnji (datum prijave građenja objekta: 19.10.2022.)
Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP), na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:	5.754,90 m ²
Projektovana bruto razvijena građevinska površina (BRGP), na osnovu idejnog rješenja:	3.734,73 m ²
Da li se projekat nalazi na Listi razvojnih projekata u oblasti turizma, u okviru programa ekonomskog državljanstva?	Ne
<p>Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja</p> <p>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.</p> <p>Lokacija: https://goo.gl/maps/Vwbdi6ka2HXc6E3v9</p>	
<p>Spratnost</p> <p>Dozvoljena spratnost, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom, je ukupno 6 etaža: suteran+prizemlje+3 sprata+potkrovlje (S+P+3+Pk).</p> <p>Projektovana spratnost, na osnovu idejnog rješenja, je ukupno 7 etaža: dva nivoa podzemne garaže+prizemlje+3 sprata+potkrovlje (2G+P+3+PK).</p>	
Tehnički uslovi za priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:	Tehnički uslovi za priključenje na javnu vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu nijesu dostavljeni, te je nejasno može li objekat biti priključen i pušten u rad.

Neusklađenost sa Detaljnim urbanističkim planom (namjena, tip krova, građevinska i regulaciona linija):

» 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 informacija: <https://www.facebook.com/vbinvest.me>
- » U planskom dokumentu je za objekat 20a predviđena spratnost 2S+Pv i ravan krov, dok projektovano rješenje tu predviđa kosi krov sa krovnim badžama.
- » U prizemnoj etaži objekta, stubovi koji drže nadstrešnicu iznad ulaza zalaze u prostor trotoara, time prekoračujući zadanu građevinsku liniju.

Neusklađenost sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata

- » Prema ovom Pravilniku, projektovani objekat spada u kategoriju komplementarnih ugostiteljskih objekata. Prema članu 19 Pravilnika, turistički apartman sastoji se od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila. Kategorija apartman-garsonjera nije u skladu sa Pravilnikom i nije je moguće projektovati u okviru predviđene namjene.
- » Član 53 ovog Pravilnika propisuje da broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu. Projektovano rješenje sadrži 12 smještajnih jedinica u potkrovlju, od 48 jedinica koliko ih je u cijelom objektu, što je 25% (znatno iznad dozvoljenih 10%).
- » 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.
- » Objekat nema projektovan servisni lift, u skladu sa Pravilnikom.
- » Projekat 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).

Neusklađenost sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima

- » Prema članu 98 ovog Pravilnika, etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Budući da je projektovana spratna visina u objektu 3.06m, maksimalna visina etaže može biti 4.59m. Međutim, visina potkrovnice etaže je u jednom dijelu iznosi oko 9 metara, što nije u skladu sa ovim Pravilnikom. Štaviše, iznad potkrovlja projektovana je ravna betonska ploča-tavanica, kreirajući tavanski prostor iznad, što je prekoračenje spratnosti u odnosu na planski dokument.

//////////////////// Sportsko-turistički depandansi //////////////////////



Investitor	STABLO d.o.o. Ul. Mediteranska br. 14, Budva, Crna Gora BEPLER & PARTNERS Ltd., Road Town, Tortola, P.O.Box 3540, BVI IRLANIA INVESTMENTS Ltd, Evagora Papachristoforou 18, Petoussis Bros Building, 3rd Floor, PC 3030, Limassol, Cyprus
Projektant idejnog rješenja	Businessart d.o.o. Bulevar Džordža Vašingtona 102, stan A19 The Capital Plaza - 81000 Podgorica
Glavni inženjer idejnog rješenja	Mladen Krekić, dott. Arch. Broj licence UPI 107/7-1938/2
Lokacija: <ul style="list-style-type: none"> - urbanistička parcela: dio UP3, podzona D3, zona D, DUP Kolašin Centar - katastarska parcela: kat. parcela br. 279/1, 280/10, 280/1 i 280/14, KO Kolašin 	
Planski dokument	DUP Kolašin Centar, iz 2008. godine
Saglasnost GDA/GGA, broj i datum	Saglasnost Glavnog državnog arhitekta Mirka Žižića, br. 09-2122/3-2021 od 01.02.2022.

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 proslijeđen Agenciji za zaštitu životne sredine. O njihovoj odluci nemamo dostupnih podataka.
Dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP), na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom:	68.239,30 m ²
Projektovana bruto razvijena građevinska površina (BRGP), na osnovu idejnog rješenja:	64.279,18 m ²
Da li se projekat nalazi na Listi razvojnih projekata u oblasti turizma, u okviru programa ekonomskog državljanstva?	Ne
Opis projekta, na osnovu idejnog rješenja Uz samu obalu rijeke Tare u Kolašinu planirana je gradnja naselja sa 14 sportsko-turističkih depandansa, 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, usmjeravajući tako transversalne 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	
Spratnost Dozvoljena spratnost, na osnovu urbanističko-tehničkih uslova propisanih Detaljnim urbanističkim planom, je ukupno 5 etaža: suteran+prizemlje+2 sprata+potkrovlje (S+P+2+Pk). Projektovana spratnost, na osnovu idejnog rješenja, 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 potkrovnog 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.	

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.

Neusklađenost sa Detaljnim urbanističkim planom (namjena, tip krova, građevinska i regulaciona linija)

- » 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 depandansa i vila. Idejni projekat sportsko-turističkih depandansa 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.

Neusklađenost sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata

- » 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 depandansa 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 kaučem 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 (repcija 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.

- » Objekt nema projektovane servisne liftove, u skladu sa Pravilnikom.
- » Projekat 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).
- » Projektovano rješenje nije u skladu sa članom 53 ovog Pravilnika, koji propisuje da broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu.

Neusklađenost sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima

- » Prema članu 98 ovog Pravilnika, etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Budući da je projektovana spratna visina u objektu 3,20m, maksimalna visina etaže može biti 4,80m. Međutim, visina potkrovnne etaže u pojedinim objektima (koji već imaju 2 sprata) je oko 7-8 metara, što nije u skladu sa ovim Pravilnikom i mora se računati kao dodatna etaža. Štaviše, iznad potkrovnne etaže je projektovana galerija sa spavaćim dijelom, što je prekoračenje spratnosti u odnosu na planski dokument.

Ostali komentari

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

Kontrolni mehanizmi u oblastima planiranja prostora i izgradnje objekata: Čemu služe i zašto ne rade

Primjeri predstavljeni u prethodnim poglavljima ilustrirali su niz problema u oblastima planiranja prostora i izgradnje objekata. U Kolašinu je još prije 15 godina lokalnim planskim dokumentima predviđena gradnja koja daleko prevazilazi prostorne i infrastrukturne kapacitete ovog grada. Privatizacijom važnih prostornih resursa dugoročno je narušen javni interes. Danas, za nove objekte projektovane na osnovu planova iz 2008. godine ne postoji adekvatna javna komunalna infrastruktura, a sami objekti premašuju uslove i parametre izgrađenosti koji su ionako previše popustljivi. Gdje su tačno uzroci ovih problema, i da li ih je bilo moguće prevazići kroz kontrolne mehanizme koje su nadležni imali na raspolaganju?

Krenimo od planiranja. U vrijeme donošenja detaljnih urbanističkih planova po kojima se danas gradi u Kolašinu, na snazi je bio zakon¹ po kojem su o lokalnim planskim dokumentima odlučivale lokalne vlasti, uz neophodnu saglasnost nadležnog Ministarstva. U toj proceduri lokalna samouprava dostavljala je nacrt planskog dokumenta na mišljenje Ministarstvu, prije sprovođenja javne raspra-

ve i utvrđivanja predloga planskog dokumenta, kako bi Ministarstvo osiguralo da je nacrt planskog dokumenta usklađen sa propisanim standardima i normativima, usaglašen sa planskim dokumentom širih teritorijalnih cjelina i usklađen sa zakonom.² Bez odobrenja i konačne saglasnosti Ministarstva, donošenje planskog dokumenta ne bi bilo moguće. Stoga moramo zaključiti da su lokalni detaljni urbanistički planovi od prije 15 godina, koji su i danas na snazi u Kolašinu, u vrijeme donošenja ocijenjeni kao odgovarajući od strane državnih institucija, tj. kao usaglašeni sa propisima, zakonima i planovima višeg reda. Drugim riječima, lokalni planovi koji su predviđali enormni porast novoizgrađenih površina u Kolašinu bili su u skladu sa državnim, i usvojeni su nakon što su prošli zakonom predviđene kontrole.

Na osnovu ovih planova, u Kolašinu se sada gradi. Prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata iz 2017. godine, provjera usklađenosti projekata za nove građevine sa važećim planovima posao je Glavnog državnog, odnosno Glavnog gradskog arhitekta.³ Saglasnost Glavnog državnog arhitekta bi trebalo da garantuje usaglašenost idejnog rješenja arhitektonskog projekta zgrade sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Međutim, kako smo vidjeli u prethodnom poglavlju, projekti koji su dobili ovu saglasnost često nijesu u skladu sa nizom ograničenja zadatih urbanističkim parametrima važećeg plana. Kao najčešće propuste Glavnog državnog arhitekta u ocjeni idejnih rješenja koja smo analizirali, tj. kao

1 Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata iz 2008. godine

2 Isto, član 39

3 Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata iz 2017. godine, član 87

značajne nedostatke uprkos kojima je Glavni državni arhitekta dao saglasnost na projekat, izdvajamo sledeće:

- neostvarenost osnovnih tehničkih pretpostavki za gradnju i eksploataciju objekta, kao što je nepostojanje tehničkih uslova za priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju;
- neusklađenost sa parametrima planskog dokumenta: slobodno tumačenje planom zadate namjene objekta; slobodno tumačenje planom zadate spratnosti;
- neusklađenost sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata za hotel kategorije 4*, naročito u pogledu člana 53 ("Broj smještajnih jedinica u potkrovlju ugostiteljskog objekta ne smije da prelazi 10% ukupnog broja smještajnih jedinica u objektu.") i minimalne površine smještajnih jedinica i drugih prostora ugostiteljskog objekta koji definišu kategorizaciju;
- neusklađenost sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, u pogledu visina etaže pod krovom, gdje projektanti pod krovnom kosinom grade još jednu dodatnu potkrovnju etažu, ali je izostavljaju iz obavezne grafičke dokumentacije i proračuna bruto razvijene građevinske površine;
- razne druge greške na koje bi Glavni državni arhitekta morao da ukaže, na primjer: traženje saglasnosti na idejno rješenje objekta na parceli za koju investitor ne posjeduje imovinsko pravo; idejno rješenje za hotel kategorije 4* u kojem nema vrata, ulazne partije i vje-

trobrana glavnog ulaza za goste; kršenje građevinske linije prepuštanjem djelova objekta preko te linije.

Nemamo odgovor na pitanje zbog čega je došlo do ovih propusta u proceduri Glavnog državnog arhitekta. Kao što je naznačeno u prethodnom poglavlju, funkciju Glavnog državnog arhitekta u poslednjih nekoliko godina obavljalo je više stručnjaka, i propusti su evidentni kod svakog od njih. Postavlja se pitanje o adekvatnosti kontrolne uloge Glavnog državnog arhitekta, kao i o resursima (vremenskim, ljudskim, itd.) koje ova kancelarija ima na raspolaganju za obavljanje ovog odgovornog posla.

Valja napomenuti i to da Glavni državni arhitekta može (štaviše, morao bi) da zahtijeva bolja arhitektonska rješenja, ali da ne može ispraviti loš planski dokument na osnovu kojeg ona nastaju. U osnovi problema, opet, imamo planove: u slučaju Kolašina to su detaljni urbanistički planovi nastali sa ciljem da omoguće ekspanziju profitabilne gradnje i stvore prostorne uslove za masovni turizam. Taj cilj je prije 15 godina bio - a i danas, nažalost, jeste - u potpunosti usklađen sa državnim politikama ekonomskog i prostornog razvoja.

Drugim riječima: Kolašin nije primjer propusta u sprovođenju javnih politika urbanog razvoja - Kolašin je upravo primjer dosljednog sprovođenja ovih politika, i njihov očekivani rezultat.

ZAKLJUČAK

Istraživanje predstavljeno u ovoj publikaciji pokazuje na koji način promjene u urbanom prostoru - koje mogu izgledati iznenadne, stihijske, čak neplanirane - zapravo proizilaze iz javnih politika koje prioritizuju privatnu ekonomsku dobit na uštrb javnog interesa i ravnomjernog i pravednog prostornog razvoja.

Ovaj zaključak proizilazi iz studije slučaja Kolašina, u okviru koje su analizirane lokalne i državne javne politike, planski dokumenti, izabrani arhitektonski projekti, i kontrolni mehanizmi koje donosioci odluka imaju na raspolaganju. Analiza pokazuje da "građevinski bum" u Kolašinu nije ni slučajnost niti anomalija, već očekivan (i, za povlašćene vlasnike građevinskog zemljišta i investicionog kapitala, dobrodošao) rezultat javnih politika koje podstiču ekspanzivnu gradnju bez obzira na dugoročne društvene, ekonomske, i ekološke posljedice. U osnovi ovih politika je privatizacija, koja je istovremeno i glavni instrument neoliberalnog ekonomskog poretka i njegov konačni rezultat: privatizacija javnih prostora, usluga, resursa i procesa odlučivanja radi omogućavanja sticanja privatnog bogatstva za povlašćene - i svaljivanja privatne, individualne krivice za sopstvenu ekonomsku nesnađenost i političku nemoć na sve one koji nisu povlašćeni i koji od ovakvog prostornog i ekonomskog "razvoja" nemaju naročite koristi.

Slučaj Kolašina je, stoga, upozorenje: ako se ništa ne promijeni u načinu na koji lokalne i državne javne politike tumače i promovišu prostorni razvoj, stanje kakvo sada imamo u Kolašinu (i, u naprednijem stadijumu, u Budvi) nastaviće da se širi na ostatak Crne Gore. Dakle, krajnje je vrijeme za ozbiljan rad na osmišljavanju i izgradnji drugačijih modela upravljanja lokalnim prostorima i resursima - modela koji bi za cilj imali pravedan prostorni i ekonomski razvoj, i stvaranje i unapređivanje javnih i zajedničkih dobara.

Korišćeni izvori

Agencija za investicije Crne Gore, Ekonomsko državljanstvo, <https://mia.gov.me/me/ekonomsko-drzavljanstvo/> (datum pristupa stranici: 18.09.2023)

Bjelasica 1450, Prodajni katalog projekta Bjelasica 1450, dostupno na <https://bjelasica1450.me/pdf/CatalogueBjelasica1450.pdf> (datum pristupa katalogu: 15.09.2023)

Centar za istraživačko novinarstvo Crne Gore (CIN_CG), Najviše Rusa dobilo državljanstvo ulaganjem: Nekome pasoš, nekome sankcije, 06.08.2022, dostupno na <https://www.cin-cg.me/najvise-rusa-dobilo-drzavljanstvo-ulaganjem-nekome-pasos-nekome-sankcije/>

Inicijativa Zeleni Kolašin, Facebook, dostupno na <https://www.facebook.com/profile.php?id=100090258912485>

Jeknić, B, Ko je Kolašinu oduzeo park?, Vijesti, 11.09.2022, dostupno na <https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/621155/ko-je-kolasinu-oduzeo-park>

Lajović, V, Šćepanović, D, Za kondo hotel nisu platili komunalije, Vijesti, 19.07.2015, dostupno na <https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/171823/za-kondo-hotel-nisu-platili-komunalije>

Matijašević, B, Kupiš stan - pasoš dobiješ, Vijesti, 22.08.2021, dostupno na <https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/563256/kupis-stan-pasos-dobijes>

Medenica, M, U centru Kolašina stan više ne može da se iznajmi ispod 500 eura, kvadrat od 1.500 do čak 4.000 eura, Portal Dnevno, 18.02.2023, dostupno na <https://dnevno.me/ekonomija/-/u-centru-kolasina-stan-vise-ne-moze-da-se-iznajmi-ispod-500-eura-kvadrat-od-1-500-do-cak-4-000-eura-17-02-2023-16-58-37>

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Registar planske dokumentacije, dostupno na <https://lamp.gov.me/PlanningDocument?m=KL> (datum pristupa registru: 15.09.2023)

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Kroz LAMP projekat isplanirano skoro 60% prostora Crne Gore, 26.02.2016, dostupno na: <https://www.gov.me/clanak/158217--saopstenje-kroz-lamp-projekat-isplanirano-skoro-60-prostora-crne-gore>

Monstat (2019), Izveštaj o turističkim kapacitetima u kolektivnom smještaju, dostupno na <https://www.monstat.org/cg/page.php?id=45&pageid=45> (datum pristupa izvještaju: 19.09.2023)

Mreža za afirmaciju nevladinog sektora (2012), Studija slučaja "Beppler-Kolašin", dostupno na <https://www.mans.co.me/wp-content/uploads/studijeslucajeva/urbanizam/BEPPLER-KOLASIN.pdf> (datum pristupa dokumentu: 02.10.2023)

Portal eKapija, U blizini ski staze u Kolašinu gradiće se kondo hotel sa 4* - Investicija vrijedna 8,7 mil EUR, otvaranje krajem 2025, 29.07.2022, dostupno na <https://me.ekapija.com/news/3788843/u-blizini-ski-staze-u-kolasinu-gradice-se-kondo-hotel-sa-4>

Portal eKapija, U izgradnju kompleksa Bjelasica 1450 do sada uloženo 10,92 mil EUR - U Kolašinu niče još jedan kondo hotel sa 4 zvezdice, 04.01.2023, dostupno na <https://www.ekapija.com/news/3975623/u-izgradnju-kompleksa-bjelasica-1450-do-sada-ulozeno-1092-mil-eur-u>

Radio Slobodna Evropa, Crna Gora obavijestila Brisel da je ukinula ekonomsko državljanstvo, 10.02.2023, dostupno na <https://www.slobodnaevropa.org/a/crna-gora-ukinula-ekonomsko-dr%C5%BEavljanstvo/32265425.html>

Šćepanović, D, Kolašin: Arhitektonsko nasljeđe pred rušenjem: Od ponosa do ruine, Monitor, 28.04.2017, dostupno na <https://www.monitor.co.me/kolain-arhitektonsko-nasljee-pred-ruenjem-od-ponosa-do-ruine/>

Šćepanović, D, Kolašin: Kupili opštinsko, pa htjeli i državno, Vijesti, 02.09.2023, dostupno na <https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/671986/kolasin-kupili-opstinsko-pa-htjeli-i-drzavno>

Šćepanović, D, Kolašin: Nova kanalizacija zbog hipergradnje, Vijesti, 09.03.2023, dostupno na <https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/646886/kolasin-nova-kanalizacija-zbog-hipergradnje>

Šćepanović, D, Kolašin: Posjekli park da bi gradili hotel, Vijesti, 23.03.2023, dostupno na <https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/649110/kolasin-posjekli-park-da-bi-gradili-hotel>

Šćepanović, D, Posječena stabla u kolašinskoj park šumi, Vijesti, 24.12.2022, dostupno na <https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/636285/posjecena-stabla-u-kolasinskoj-park-sumi>

Šćepanović, D, SO Kolašin: Većina glasala za uvećanje komunalija, uzdržani oko mogućnosti polugodišnjeg moratorijuma na gradnju, Vijesti, 13.03.2023, dostupno na <https://www.vijesti.me/vijesti/politika/647548/so-kolasin-vecina-glasala-za-uvecanje-komunalija-uzdrzani-oko-mogucnosti-polugodisnjeg-moratorijuma-na-gradnju>

Šćepanović, D, Stepenište privatizovano, stanari u strahu, Vijesti, 29.08.2023, dostupno na <https://www.vijesti.me/vijesti/drustvo/671476/stepeniste-privatizovano-stanari-u-strahu>

SO Kolašin (2008), Detaljni urbanistički plan Kolašin Centar

SO Kolašin (2014), Prostorno-urbanistički plan Opštine Kolašin

Vlada Crne Gore (2008), Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, Sl. list CG, br. 51 od 22. avgusta 2008, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14

Vlada Crne Gore (2017), Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata, Sl. list CG, br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020

Vlada Crne Gore (2018), Odluka o kriterijumima, načinu i postupku izbora lica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore, Sl. list CG, br. 79 od 7.12.2018, 12/20, 143/21, 68/22, dostupno na <https://mia.gov.me/wp-content/uploads/2022/07/Odluka-SL-List-68-22.pdf>

Vlada Crne Gore (2018), Zakon o turizmu i ugostiteljstvu, Član 95, Sl. list CG, br. 2/2018, 4/2018. - ispr., 13/2018, 25/2019, 67/2019. - dr. zakon i 76/2020.

