



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-1286/3
Podgorica, 29.09.2021. godine

VEMIĆ MILENKO

ŽABLJAK
Maša Đurovića 33

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Broj: 09-1286/3
Podgorica, 29.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Glavni državni arhitekta na osnovu člana 87 st. 1, 2, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Vemić Milenka iz Žabljaka za rekonstrukciju postojećeg objekta na katastarskoj parceli 1473 K.O. Donja Bukovica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Šavnik („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 11/14), Opština Šavnik, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Vemić Milenku iz Žabljaka na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta, bruto razvijene građevinske površine BRGP=187,55 m², projektovanog od strane „ARCH.STUDIO3“ d.o.o. Herceg Novi, na katastarskoj parceli 1473 K.O. Donja Bukovica u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Šavnik („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 11/14), Opština Šavnik, sa urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=, spratnost P+Pk i Su+P+Pk i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1286/1 od 22.07.2021. godine Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavnom državnom arhitekti obratio se Vemić Milenko iz Žabljaka zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta, bruto razvijene građevinske površine BRGP=187,55 m², projektovanog od strane „ARCH.STUDIO3“ d.o.o. Herceg Novi, na katastarskoj parceli 1473 K.O. Donja Bukovica u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Šavnik („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 11/14), Opština Šavnik.

Uz zahtjev, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-352-UPI-31/1 izdate 27.07.2020. godine od strane Sekretarijata lokalne uprave Opštine Šavnik; List nepokretnosti 46 – prepis broj: 46/2014 od 26.07.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Šavnik; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovane, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog

državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uvidom u planski dokument Prostorno-urbanistički plan Opštine Šavnik („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 11/14), Opština Šavnik, Glavni državni arhitekta konstatuje da:

Za izgradnju unutar postojećih građevinskih područja sela važe sljedeći regulativni uslovi:

- Optimalna gustina stanovanja: 20 stanovnika/ha;
- Maksimalni indeks izgrađenosti: 400 m² neto stambene površine/ha;
- Moguća je izgradnja slobodnostojećih a izuzetno i dvojnih stambenih objekata, objekata za povremeno turističko stanovanje – vikendica, kao i ekonomskih i poljoprivrednih objekata koji čine sastavni dio domaćinstva (štala, mljekara, torova, magacina, ljetnjih kuhinja, garaža i dr.), ekonomski i poljoprivredni objekti ne mogu se graditi na stambenom dijelu parcele i moraju biti postavljeni na propisnoj higijenskoj udaljenosti od stambenog objekata;
- Dozvoljena je izgradnja trgovina i zanatskih radnji koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika, vjerskih objekata, manjih ugostiteljskih objekata, kao i organizovanje poslovnih djelatnosti koje se mogu obavljati u stambenim objektima;
- Maksimalna dozvoljena spratnost za objekte individualnog stanovanja je Po+Su+P+1+Pk;
- Maksimalna dozvoljena spratnost za objekte povremenog turističkog stanovanja je Po+Su+P+Pk;
- Maksimalna BRGP slobodnostojećeg stambenog objekta: 180 m² (ukoliko suteran nije stambene namjene njegova površina ne ulazi u obračun BRGP);
- Maksimalna BRGP objekta povremenog stanovanja turističkog stanovanja – vikendice je 120 m² za slobodnostojeće, odnosno 160 (2x80) m² za dvojne objekte; maksimalan broj turističkih ležaja – 4;
- Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja u pogledu osnovnih svojstava arhitektonske fore i principa uklapanja u okruženje.
- Preporučuju se jednostavne forme i proporcije koje odgovaraju topografiji terena i klimatskim uslovima (poželjno je orijentisanje glavnih zastakljenih površina ka jugu);
- Krovove objekata projektovati kao dvovodne, sa karakterističnim „slomljenim“ zabatima, ili kao četvorovodne: preporučeni nagib krovnih ravni je 45°.
- U materijalizaciji objekata preporučuje se upotreba lokalnih materijala (drveta i kamena), a dozvoljena je i upotreba savremenih materijala; za krovni pokrivač moguće je koristiti lim, drvo ili crijep, sa karakteristikama koje odgovaraju lokalnim klimatskim uslovima;

- Nije dozvoljena upotreba arhitektonskih elemenata i elemenata kultivacije pejzaža koji ne pripadaju vokabularu lokalne vernakularne arhitekture (jednovodnih i ravnih krovova, voltova – arkada, nenatkrivenih terasa, stilizovanih krovnih vijenaca, balustrada, ograda od kovanog gvožđa, podzida – zemljišnih terasa, pergola i sl.)

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju, odnosno katastarsku parcelu 1473 K.O. Donja Bukovica u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Šavnik su: spratnost odnosno visina objekata P+1+Pk, bruto razvijena građevinska površina 300 m².

Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice u skladu sa rangom saobraćajnice, lokalne i nekategorisane puteve, a od granica susjednih parcela 2,5 m. Propisana minimalna udaljenja mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, ali se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prolaz u minimalnoj širini od 2,5 m.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja preporučuje se da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitom prostornog rješenja i sklad sa okolnim strukturama. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata – fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sasvim potrebnim slojevima izolacije.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta, projektovano od strane „ARCH.STUDIO3“ d.o.o. Herceg Novi, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=187,55 m² (planom dozvoljeno 300 m²), spratnost objekata P+Pk i Su+P+Pk (planom dozvoljeno Po+Su+P+1+Pk), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen saobraćajni pristup objektu na vlasničkoj parceli.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Šavnik („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 11/14).

Uvidom u List nepokretnosti 46 – prepis broj: 46/2014 izdat 26.07.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Šavnik, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele 1473 K.O. Donja Bukovica u svojini Vemić Milenka u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Vemić Milenka iz Žabljaka na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta, projektovanog od strane „ARCH.STUDIO3“ d.o.o. Herceg Novi na katastarskim parcelama 1473 K.O. Donja Bukovica, u zahvatu Prostorno-

urbanističkog plana Opštine Šavnik („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 11/14), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

Mirko Žižić