



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: 09-1316/4-2021
Podgorica, 28.04.2022. godine

„INTERMOST“ DOO

PODGORICA
Ul. Studentska br.2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



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: 09-1316/4-2021

Podgorica, 28.04.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „INTERMOST“ doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na UP 979, koju čini kat.parcela broj 3961/2 KO Žabljak I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3596/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak II“, („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 47/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „INTERMOST“ doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na UP 979, koju čini kat.parcela broj 3961/2 KO Žabljak I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3596/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak II“, („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 47/18), bruto razvijene građevinske površine – 1.118,60m² (planom zadato 1119,00 m²), bruto površine pod objektom 318.29 m² (planom zadato 373,00m²), indeks izgrađenosti 1.50 (planom zadato 1.50), indeks zauzetosti 0.43 (planom zadato 0.50); spratnost objekta – Po+S+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1316/1 od 29.07.2021. godine Glavnom državnim arhitekti obratilo se „INTERMOST“ doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na UP 979, koju čini kat.parcela broj 3961/2 KO Žabljak I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3596/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak II“, („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 47/18), bruto razvijene građevinske površine – 1.118,60m² (planom zadato 1119,00 m²), bruto površine pod objektom 318.29 m² (planom zadato 373,00m²), indeks izgrađenosti 1.50 (planom zadato 1.50), indeks zauzetosti 0.43 (planom zadato 0.50); spratnost objekta – Po+S+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk), ispoštovanim

odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 04-332/21-67/2 izdate 24.03.2021. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak; Elaborat identifikacije i parcelacije po planskom dokumentu za UP 979 na kat.parceli broj 3961/2 KO Žabljak I, Opština Žabljak urađen od strane licencirane geodetske organizacije doo „Ekvidistanca“ Bar; List nepokretnosti br. 2767 KO Žabljak I – prepis br. 114-919-5338/2021 od 22.12.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Žabljak za kat. parcelu broj 3961/2 KO Žabljak I, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

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

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3596/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak II“, („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 47/18), propisano je da je osnovni cilj stvoriti skladan homogen izgled naselja. Preporučuje se očuvanje kvalitetnih nasleđenih ambijentalnih karakteristika podržavanjem specifičnih oblika gradnje i formiranjem vizuelno kvalitetnih cjelina, poteza i vrijednih ambijenata. Izgradnja nove kuće podrazumjeva reinterpretaciju određenih tipoloških odlika tradicionalne kuće u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i pejzažnim rješenjima. Nova kuća svojim položajem na parceli ne smije da ugrozi susjedne objekte, javne površine, javne objekte ili infrastrukturu. Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipološka arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome, fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom. Poželjno je korišćenje građe koja je prirodna i autohtona, ali i znalačko korišćenje i primjena novih materijala na novim objektima. Oni kao takvi moraju pokazivati svoje vrijeme gradnje, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne

komponente starog dijela naselja, tj. ne smiju biti nametljivi. Moraju se pre svega poštovati tradicionalni oblici i materijali kao i postizanje visokih energetski efikasnih standarda prilikom izgradnje novih konstrukcija i prilikom obnove graditeljskog nasleđa. Tradicionalna arhitektura zasniva se na kompaktnim oblicima objekata, strmim krovovima, malim prozorima i često duplim dok su dimnjaci veliki i prepoznatljivi. Drvo je korišćeno kao glavni konstruktivni materijal što pokazuje brigu o smanjenju toplotnih gubitaka. Karakteristični elementi su kosi složeni krovovi nagiba do 75°. Sugeriraju se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – autohtonog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi.

Na strmom terenu dozvoljena je izgradnja više suterenskih etaža, ukoliko uslovi na terenu dozvoljavaju, uz obaveznu izradu geotehničkog elaborata, a u skladu sa urbanističkim parametrima koji su dati planom. Maksimalna visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,5m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom od 35° do 70°. Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m. Predlaže se na parcelama čiji je nagib veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena, najveće visine 2,0m, kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m.

Treba obratiti pažnju na estetske i energetske karakteristike novih objekata kako bi se ostvarila povezanost sa prirodnom sredinom. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. Optimizacija oblika i korišćenje održivih materijala su ključne akcije u postizanju energetske efikasnosti objekata, odnosno smanjenja gubitaka toplote. Uređenje dvorišta treba izvesti u skladu sa prirodnom morfologijom terena, sa što manje podzida, ograda, stepenica, rampi, i drugih elemenata koji ako ih ima treba da budu građeni od kamena i ostalih prirodnih materijala. Za dvorišta koristiti autohtone vrste biljaka.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na UP 979, koju čini kat.parcela broj 3961/2 KO Žabljak I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3596/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak II", („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 47/18), projektovano od strane „B4 Projekt" d.o.o. iz Bara, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine – 1.118,60m² (planom zadato 1119,00m²), bruto površine pod objektom 318.29 m² (planom zadato 373,00m²), indeks izgrađenosti 1.50 (planom zadato 1.50), indeks zauzetosti 0.43 (planom zadato 0.50); spratnost objekta – Po+S+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti broj 2767 KO Žabljak I – prepis br. 114-919-5338/2021 od 22.12.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Žabljak,

utvrđeno je da je katastarska parcela broj 3961/2 KO Žabljak I, u svojini „INTERMOST" doo Podgorica 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 „INTERMOST" doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na UP 979, koju čini kat.parcela broj 3961/2 KO Žabljak I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3596/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak II", („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 47/18), bruto razvijene građevinske površine – 1.118,60m² (planom zadato 1119,00 m²), bruto površine pod objektom 318.29 m² (planom zadato 373,00m²), indeks izgrađenosti 1.50 (planom zadato 1.50), indeks zauzetosti 0.43 (planom zadato 0.50); spratnost objekta – Po+S+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ