



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: 09-332/22-4404/2
Podgorica, 05.07.2022. godine

„VHM DEVELOPMENT“ DOO

NIKŠIĆ
Grebice bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



Broj: 09-332/22-4404/2
Podgorica, 05.07.2022. 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 „VHM DEVELOPMENT“ DOO Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Kondo hotela 4* koji se nalazi na UP 230d, koju čini katastarska parcela br.2718/12 KO Žabljak, Opština Žabljak, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 47/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „VHM DEVELOPMENT“ DOO Nikšić, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Kondo hotela 4* koji se nalazi na UP 230d, koju čini katastarska parcela br.2718/12 KO Žabljak, Opština Žabljak, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 47/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=6.446,83 m² (planom dato nadzemno 5.355,00 m² – ostvareno 5.320,30 m²), indeks zauzetosti 0,60 (planom dato 0,47), indeks izgrađenosti 1,80 (planom dato 1,78), spratnost odnosno visina objekata Po+P+2+Pk (planom dato P+2+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-4404/1 od 09.06.2022.godine, „VHM DEVELOPMENT“ DOO Nikšić, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Kondo hotela 4* koji se nalazi na UP 230d, koju čini katastarska parcela br.2718/12 KO Žabljak, Opština Žabljak, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 47/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=6.446,83 m² (planom dato nadzemno 5.355,00 m² – ostvareno 5.320,30 m²), indeks zauzetosti 0,60 (planom dato 0,47), indeks izgrađenosti 1,80 (planom dato 1,78), spratnost odnosno visina objekata Po+P+2+Pk (planom dato P+2+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 352/19-04-55 izdate 14.03.2019.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, List nepokretnosti broj 2610 KO Žabljak I – prepis od 17.06.2022. godine, za katastarsku parcelu broj 2718/12 KO Žabljak, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu

geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, Ugovor o zajedničkoj izgradnji od 08.06.2022.godine podniet na potvrđivanje kod notara Janjušević Nataše zaveden pod brojem UZZ.br.371/2022 od 08.06.2022.godine, Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane nadležnog organa i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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, 44/18, 63/18, 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 47/18), Opština Žabljak, na dijelu UP230d, na kat. parceli br. 2718/12 K.O. Žabljak, planirana je mješovita namjena (MN). Površine za mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađajuća. Na ovim površinama mogu se naći komercijalni, poslovni i stambeni objekti, objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja, trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti, i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom. Zatim se mogu naći i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika i objekti i mreže infrastrukture.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=1.742,00 m², indeks zauzetosti 0,60, indeks izgrađenosti 1,80, spratnost odnosno objekata P+2+Pk.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju predviđeno je da materijalizaciju fasada treba sprovesti u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja. Novi objekti – sa inspiracijama na ambijentalno nasleđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih – plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman. Boje fasada su elementarno mediteranskog kraktera ovog podneblja u tehnici nanešenih boja, malterskih

boja i boja prirodnih materijala (kamen, drvo itd.) značajni elementi fasada su spoljni kapci, tranzene, brisoleji, i slično. Cilj je stvoriti skladan homogen izgled naselja. Stoga treba utvrditi i definisati pravila izgradnje novih objekata i mjere koje će umanjiti efekat već izgrađenih djelova 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°. Sugerije 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.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu, kao i Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane nadležnog organa.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za kat.parcelu broj 2718/12 KO Žabljak, Opština Žabljak, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 47/18).

Uvidom u List nepokretnosti broj 2610 KO Žabljak I – prepis od 17.06.2022. godine, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 2718/12 KO Žabljak, u svojini Purić Radoša, u obimu prava 1/1.

U prilogu je dostavljen i Ugovor o zajedničkoj izgradnji od 08.06.2022.godine podniet na potvrđivanje kod notara Janjušević Nataše zaveden pod brojem UZZ.br.371/2022 od 08.06.2022.godine, između „VHM DEVELOPMENT“ Doo Nikšić, Purić Radoša i Purić Ive, koji je unesen u katastru nepokretnosti kao zabilježba tereta – List nepokretnosti 2610 - prepis KO Žabljak I, u kome se „VHM DEVELOPMENT“ DOO Nikšić obavezuje da pribavi svu potrebnu dokumentaciju od nadležnih organa, uključujući glavni projekat, njegovu reviziju i drugu potrebnu tehničku dokumenatciju, pribavi saglasnost nadležnog organa na idejni projekat, izvrši prijavu građenja, kao i svu drugu dokumentaciju potrebnu za izgradnju predmetnog objekta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje izgradnje kondo hotela sa 4*, projektovano od strane „ARCHIFOCUS“ d.o.o. Podgorica,

izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=6.446,83 m² (planom dato nadzemno 5.355,00 m² – ostvareno 5.320,30 m²), indeks zauzetosti 0,60 (planom dato 0,47), indeks izgrađenosti 1,80 (planom dato 1,78), spratnost odnosno visina objekata Po+P+2+Pk (planom dato P+2+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 47/18), Opština Žabljak.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „VHM DEVELOPMENT“ DOO Nikšić, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ARCHIFOCUS“ DOO Nikšić, za izgradnju Kondo hotela 4* koji se nalazi na UP 230d, koju čini katastarska parcela br.2718/12 KO Žabljak, Opština Žabljak, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 47/18), 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ