



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: 09-1572/2
Podgorica, 30.09.2021. godine

MILORAD STIJEPOVIĆ

NIKŠIĆ
Rubeža 121

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Žižić Mirko, dipl.inž.



Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-1572/2
Podgorica, 30.09.2021. 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 Stijepović Milorada iz Šavnika, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju stambenog objekta sa partećim sadržajima na kat.parcelama broj 157, 234 i 236 KO Komarnica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Šavnik („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 11/14), Opština Šavnik, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Stijepović Miloradu iz Šavnika, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju stambenog objekta sa pratećim sadržajima na kat.parcelama broj 157, 234 i 236 KO Komarnica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Šavnik („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 11/14), ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=165 m², (planom predviđeno 180m²), spratnost objekta P (planom zadato P) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1572/1 od 21.09.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se Stijepović Milorad iz Šavnika zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju stambenog objekta na kat.parcelama broj 157, 234 i 236 KO Komarnica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Šavnik („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 11/14), ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=165 m², (planom predviđeno 180m²), spratnost objekta P (planom zadato P) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji, dok planom nijesu definisani indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-352-UPI-16/1 izdate 15.07.2020.godine od strane Sekretarijata lokalne uprave Opština Šavnik; List nepokretnosti – prepis: broj 118-956-701/2020 od 08.07.2020.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Šavnik za kat parcele broj 157, 234 i 236 KO Komarnica; i Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje stambenog objekta i tehnički opis, Saobraćajno tehničke uslove br. 08-01-354/21-UPI-27/1 od 30.09.2021.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu Opštine Šavnik.

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: 180m² (ukoliko suteran nije stambene namjene, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP); 14. Maksimalna BRGP objekta povremenog turističkog stanovanja – vikendice je 120m² za slobodnostojećeodnosno 160 (2x80)m² za dvojne objekte; Za sve navedene elemente urbanističke regulacije (regulaciona i građevinska linija, vertikalni gabariti objekta, bruto razvijena građevinska površina i dr.) važe odredbe iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije I jedinstvenim grafičkim simbolima. Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja u pogledu osnovnih svojstava arhitektonske forme 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 (drвета 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; 19. Prilikom projektovanja otvora (prozora i vrata) potrebno je uzeti u obzir oblikovne karakteristike i proporcijske odnose otvora na objektima tradicionalne arhitekture podneblja (pravougaoni oblik, zakošene ivice, drvene – rjeđe kamene nadprozorne grede, drveni kapci, odnos širine i visine ~ 1:1,4, visina parapeta ~ 90cm, i dr.), sa mogućnošću reinterpretacije kroz savremeni projektantski postupak; 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.)

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju stambenog objekta sa pratećim sadržajima na kat.parcelama broj 157, 234 i 236 KO Komarnica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Šavnik, projektovano od strane „LISINA“ DOO Nikšić, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=165 m², (planom predviđeno 180m²), spratnost objekta P (planom zadato P) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji. Uvidom u planski dokument utvrđeno je da nijesu definisani indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti.

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 i saobraćajnom pristupu katastarskim parcelama.

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 Prostornog urbanističkog plana Opštine Šavnik ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 11/14), Opština Šavnik.

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, 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 Prostornog urbanističkog plana Opštine Šavnik („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 11/14), Opština Šavnik Glavni državni arhitekta je utvrdio da su propisane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri:

Smjernice za izgradnju na područjima za koje se ne predviđa donošenje detaljnih urbanističkih planova, urbanističkih projekata i lokalnih studija lokacije:

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

Maksimalni indeks izgrađenosti: 400m² neto stambene površine/ha; Urbanistička parcelacija se vrši na osnovu postojeće vlasničke parcelacije zemljišta, odnosno uz maksimalno poštovanje katastarskih parcela, a sa ciljem stvaranja preduslova za efikasno sprovođenje plana – to znači da postojeće katastarske parcele, objedinjavanjem ili diobom, mogu postati urbanističke parcele, ukoliko ispunjavaju sljedeće uslove: ne nalaze se na saobraćajnim i drugim infrastrukturnim koridorima; imaju obezbijeđen direktan pristup sa javne površine kolske ili makar pješačke saobraćajnice. 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.); 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; 6. Minimalna širina urbanističke parcele na kojoj je moguća izgradnja stambenog objekta je 20m; Minimalno rastojanje slobodnostojećeg stambenog objekta od granice susjedne parcele je 5m; Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 5m; Minimalna veličina parcele za izgradnju stambenog objekta je 2500m². Minimalna veličina parcele za izgradnju objekta povremenog turističkog stanovanja - vikendice je 1500m² za slobodnostojeći objekat, odnosno 1000m² za dvojni objekat; Maksimalna dozvoljena spratnost za objekte

Uvidom u List nepokretnosti – prepis: 118-956-701/2020 od 08.07.2020.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Šavnik, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 157, 234 i 236 KO Komarnica u svojini Stijepović Milorada u obimu prava 1/1.

Uvidom u Saobraćajno tehničke uslove br. 08-01-354/21-UIP-27/1 od 30.09.2021.godine izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu Opštine Šavnik, propisano je da se kat.parcele broj 157, 234, 235 i 236 KO Komarnica nalaze uz nekategorisani seoski put, koji zahvata kat.parcelu broj 1125 KO Komarnica, a koji se ukrša sa regionalnim putem Nikšić-Šavnik-Žabljak. U dijelu koji se graniči sa predmetnim parcelama u pitanju je makadamski nekategorisani put.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Stijepović Miloradu iz Šavnika na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „LISINA“ DOO Nikšić, za izgradnju stambenog objekta sa pratećim sadržajima na kat.parcelama broj 157, 234 i 236 KO Komarnica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Šavnik (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 11/14), ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=165 m², (planom predviđeno 180m²), spratnost objekta P (planom zadato P) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji, 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



Mirko Žižić, dipl.inž.

Obradio/la:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik
Minić Siniša, d.i.a.