



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: 09-6901/2

Podgorica, 29.09.2022. godine

“VHM DEVELOPMENT” DOO

NIKŠIĆ

Grebice bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



Dostavljeno:

-a/a

-naslovu



Broj: 09-6901/2
Podgorica, 29.09.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 i 86/22), 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“ d.o.o. iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta koji se nalazi na UP 230dkoju čini kat.parcela br. 2718/12 KO Žabljak I, Opština Žabljak, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore“ br. 47/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „VHM DEVELOPMENT“ d.o.o. iz Nikšića, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta koji se nalazi na UP 230dkoju čini kat.parcela br. 2718/12 KO Žabljak I, Opština Žabljak, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore“ br. 47/18) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=6.469,79 m² (planom dato nadzemno 5.355,00 m² – ostvareno 5.343,20 m²), indeks zauzetosti 0,47 (planom dato 0,60), indeks izgrađenosti 1,79 (planom dato 1,80), spratnost objekata -1+P+2+Pk (planom dato P+2+Pk).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-6901/1 od 19.09.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se „VHM DEVELOPMENT“ d.o.o. iz Nikšića, zahtjevom za davanje saglasnostina idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta koji se nalazi na UP 230dkoju čini kat.parcela br. 2718/12 KO Žabljak I, Opština Žabljak, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore“ br. 47/18) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=6.469,79 m² (planom dato nadzemno 5.355,00 m² – ostvareno 5.343,20 m²), indeks zauzetosti 0,47 (planom dato 0,60), indeks izgrađenosti 1,79 (planom dato 1,80), spratnost objekata -1+P+2+Pk (planom dato P+2+Pk).

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

tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Ugovor o zajedničkoj izgradnji od 08.06.2022.godine podnijet na potvrđivanje kod notara Janjušević Nataše zaveden pod brojem UZZ.br.371/2022; 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 i 86/22), 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 47/18), Opština Žabljak, na UP230d, na kat. parceli br. 2718/12 K.O. Žabljak I, planirana je mješovita namjena.

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

Mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. 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 pretežno namjeni, objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika i objekti i mreže infrastrukture.

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 ambijentalo 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 karaktera ovog podneblja u tehnici nanešenih boja, materskih 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. Preporučuje se očuvanje kvalitetnih naslijeđenih ambijentalnih karakteristika podržavanjem specifičnih oblika gradnje i formiranjem vizuelno kvalitetnih cjelina, poteza i vrijednih ambijenata. 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. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje izgradnje komercijalnog centra sa skladištem, projektovano od strane „ARCHIFOCUS“ d.o.o. Nikšić, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=6.469,79 m² (planom dato nadzemno 5.355,00 m² – ostvareno 5.343,20 m²), indeks zauzetosti 0,47 (planom dato 0,60), indeks izgrađenosti 1,79 (planom dato 1,80), spratnost objekata -1+P+2+Pk (planom dato P+2+Pk).

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama, kao i Elaborat parcelacije ovjeren od strane nadležnog organa.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja izgradnje stambeno-poslovnog objekta 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.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, 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 BRGP=6.469,79 m² (planom dato nadzemno 5.355,00 m² – ostvareno 5.343,20 m²), indeks zauzetosti 0,47 (planom dato 0,60), indeks izgrađenosti 1,79 (planom dato 1,80), spratnost objekata -1+P+2+Pk (planom dato P+2+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane nadležnog organa i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu.

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 Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore“ br. 47/18).

Uvidom List nepokretnosti br. 2610 KO Žabljak I - prepis od 17.06.2022. godine, utvrđeno je da je k.p. 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 iz NIKŠIĆA,

Purić Radoša i Purić Ive, koji je unesen u katastru nepokretnosti kao zabilježba tereta- List nepokretnosti broj 2610 prepis KO Žabljak I, u kom se "VHM DEVELOPMENT" doo iz Nikšića obavezuje da pribavi svu potrebnu dokumentaciju od nadležnih organa, uključujući glavni projekat, njegovu reviziju i drugu potrebnu tehničku dokumentaciju, pribavi saglasnost nadležnog organa na idejni projekat, izvrši prijavu građenja, kao i svu drugu dokumentaciju potrebnu za izgradnju predmetnog objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „VHM DEVELOPMENT“ d.o.o. iz Nikšića, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ARCHIFOCUS“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta koji se nalazi na UP 230d koju čini kat.parcela br. 2718/12 KO Žabljak I, Opština Žabljak, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore “ br. 47/18), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijeña 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

