



Broj: 09-332/23-5566/2  
Podgorica, 23.08.2023. godine

## „ĆULAFIĆ DMITAR“

### PODGORICA

Moskovska 28a

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka  
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-5566/1 od 11.07.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Dmitar Ćulafić iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio 4B“ Doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.07.2023. godine u 10:11:27 + 02'00', za izgradnju kuće za odmor na kat.parceli br. 212/1 KO Zabrdje II, u zahvatu planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Opštine Andrijevića („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi broj 40/11), Opština Andrijevića.

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, 86/22 i 4/23), 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 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Opštine Andrijevića ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 28/11) Opština Andrijevića, na lokaciji koju čini kat par. 212/1 KO Zabrdje II planirana je namjena vikend naselja-kuće za odmor.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove br. UPI 333-9/2023-044/1 od 09.03.2023 godine, navodi se da po PUP-u Andrijevića, iz "plana namjene površina" lokacija koju obuhvata predmetna katastarska parcela spada u zonu za poljoprivredu (livade i pašnjaci) u tekstualnom dijelu (A.5)-vikend naselja-kuća za odmor. U tekstualnom dijelu PUP-a Andrijevića, poglavlje A.5 *Vikend naselja-kuća za odmor* (str. 87) navodi se smjernica u dijelu osnovnih pravila korišćenja zemljišta, kojom je propisano da **minimalna veličina parcele** iznosi 4-6 ari. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatovano je da površina predmetne lokacije, koju čini kat. parcela br. 212/1 KO Zabrdje, iznosi 272 m<sup>2</sup> što nije u skladu sa prethodno citiranom smjernicom iz PUP-a.

Članom 102 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. list CG" br. 24/10, 33/14), **potkrovlje ili završna etaža** se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. S tim u vezi, potkrovnju etažu projektovati u skladu sa prethodno citiranim članom i iskotirati visinu nadzotka na grafičkim priložima presjeka.

**Šira i uža situacija** planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Uvidom u grafički prilog *br.2 Šira situacija*, konstatovano je da objekat jednim svojim dijelom prelazi zadatu građevinsku liniju što nije ustanovljeno na ostalim grafičkim priložima. S tim u vezi, potrebno je usaglasiti sve grafičke priloge idejnog rješenja.

Na grafičkom prilogu **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** prikazati kompletu lokaciju-parcelu i u okviru legende/tabele navesti procenat svih površina koje ulaze u sastav iste.

**Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote, udaljenja od susjednih objekata kao i GL i UP linije. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u **šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan **dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena**, ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 5 (pet) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**