



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-569/2
Podgorica, 15.05.2024. godine

NOVOVIĆ VESELIN

ANDRIJEVICA

Trepča bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-569/2
Podgorica, 15.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 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), kao i člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu, podnosioca Novović Veselina iz Andrijevice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhimex“ DOO Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.12.2023.godine u 09:22:24 + 01'00', za izgradnju kuće za odmor, na lokaciji koju čini kat.parcela br.209/4 KO Zabrdje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Andrijevice („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi br. 89/22) Opština Andrijevice, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Novović Veselinu iz Andrijevice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhimex“ DOO Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.12.2023.godine u 09:22:24 + 01'00', za izgradnju kuće za odmor, na lokaciji koju čini kat.parcela br.209/4 KO Zabrdje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Andrijevice („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi br. 89/22) Opština Andrijevice, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina objekta 79,59 m² (planom zadato 600 m²); indeks izgrađenosti – 0,07 (planom zadato 0,60); indeks zauzetosti – 0,05 (planom zadato 0,40); spratnost objekta P+Pk (planom zadato P+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-569/1 od 16.01.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se Novović Veselin iz Andrijevice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhimex“ DOO Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.12.2023.godine u 09:22:24 + 01'00', za izgradnju kuće za odmor, na lokaciji koju čini kat.parcela br.209/4 KO Zabrdje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Andrijevice („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi br. 89/22) Opština Andrijevice.

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 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 1 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), utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine do 3000 m², izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave, te kako trenutno nije imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštini Andrijevice, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznu usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: UPI 333-117/2023-04/1 izdate 23.10.2023. godine od strane Sekretarijata za opštu upravu, društvene djelatnosti, urbanizam, komunalnu djelatost i zaštitu životne sredine Opštine Andrijevice; List nepokretnosti br.583 KO Zabrđe II, prepis br.110-919-2021/2023 od 06.12.2023.godine izdat od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.209/4 KO Zabrđe II, Saglasnost Ov.br.6455/2023 od 15.12.2023.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je dopunjeni predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Opštine Andrijevice ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi br. 89/22) Opština Andrijevice, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 209/4 KO Zabrđe II, planirana je namjena vikend naselja-kuća za odmor.

Po planskom dokumentu, potrebu za vikend kućama usmjeriti na postojeća napuštena kućišta seoskih atara. U već formiranim zonama kuća za odmor, kao i novim cjelinama za ovu namjenu primjeniti sledeće smjernice: ograničiti dalje neracionalno širenje građevinskog reona, svoditi izgrađene površine na što manju mjeru, koristeći tipove i način izgradnje koji zauzimaju najmanje prostora i minimalno utiču na promjenu karaktera prirodne sredine, kao i očuvanje svih postojećih prirodnih vrijednosti: izvori, livade, proplanci, pejzaži.

Gradnja je moguća na parceli koja ima izlaz na javni put, minimalna veličina parcele 4,0-6,0 ari, a min. širina fronta parcele 10,0 m. Maksimalan indeks izgrađenosti za ovaj tip objekta je 0,60, dok je maksimalan procenat zauzetosti parcele 40%, a spratnost objekata Po+P+Pk. Minimalna udaljenost slobodnostojećih objekata od susjedne parcele je 1,5 m, a udaljenost od susjednog objekta 5,0 m. Omogućuje se izgradnja garaža i ostava za alat, naročito uz objekat, ako veličina i oblik parcele to zadovoljavaju. Preporučuje se upotreba lokalnih materijala sa primjenom arhitektonskih oblika i formi lokalne arhitekture, a ograđivanje parcele živom zelenom ogradom maks. visine 1,5 m.

Projektovani objekat je planiran kao kuća za odmor spratnosti P+Pk. Objekat je na parceli pozicioniran u skladu sa UT uslovima u odnosu na predviđene udaljenosti od susjednih parcela poštujući predviđene građevinske linije. Objektu je obezbijeđen pješački i saobraćajni pristup. Na lokaciji su planirana dva parking mjesta. U okviru objekta na prizemnoj etaži projektovana je terasa, dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom, špajz i stepenište za potkrovlje. Na etaži potkrovlja su projektovane dvije spavaće sobe. Na spoljašnji zidove prizemlja predviđa se obloga od ukrasnog kamena, dok je etaža potkrovlja obložena drvetom sa termoizolacijom. Krovni pokrivač je aluminijumski lim u boji RAL 9005. Krov je viševodni nagiba 60°.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju kuće za odmor, na lokaciji koju čini kat. parcela br. 209/4 KO Zabrdje II, Opština Andrijevića, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Andrijevića ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi br. 89/22), u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina objekta 79,59 m² (planom zadato 600 m²); indeks izgrađenosti – 0,07 (planom zadato 0,60); indeks zauzetosti – 0,05 (planom zadato 0,40); spratnost objekta P+Pk (planom zadato P+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Prilaz lokaciji i planiranom objektu obezbijeđen je sa lokalnog puta kat. parcela 1324 KO Zabrdje II, okarakterisana kao nekategorisani put, u vlasništvu Crne Gore, a raspolaganje Opština Andrijevića.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, ovaj Direktorat konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Andrijevića ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi br. 89/22), Opština Andrijevića.

Uvidom u List nepokretnosti br.583 KO Zabrdje II, prepis br.110-919-2021/2023 od 06.12.2023.godine izdat od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.209/4 KO Zabrdje II, u svojini Novović Veselina u obimu prava 1/1.

Uvidom u Saglasnost Ov.br. 6455/2023 od 15.12.2023.godine utvrđeno je da Novović Veselin, Novović Vuk, Novović Srđan i Novović Veljko kao suvlasnici, nosioci prava susvojine na kat.parceli 209 KO Zabrdje II, da su saglasni da Novović Veselin, Novović Vuk, Novović Srđan i Novović Veljko mogu koristiti trajno i bez naknade, kat.parcelu br.209, podbroj 6, potes Potrk, livada 7 klase, površine 280m² za pristupni put njihovim parcelama.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Novović Veselinu iz Andrijevice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhimex“ DOO Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.12.2023.godine u 09:22:24 + 01'00', za izgradnju kuće za odmor, na lokaciji koju čini kat.parcela br.209/4 KO Zabrdje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Andrijevića ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi br. 89/22) Opština Andrijevića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

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.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević