



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: 09-332/23-9698/7
Podgorica, 19.03.2024. godine.

KEKOVIĆ MAJA

PODGORICA

Ul. Jaglike Adžić br.3/31

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINISA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 09-332/23-9698/6
Podgorica, 19.03.2024. 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 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), 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 Keković Maje iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Civil Engineer“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.03.2024.godine u 15:00:56 + 01'00", za izgradnju objekta Jelovica 2, na lokaciji koju čini kat.parcela br.185/2 KO Zabrđe II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevice ("Službeni list Crne Gore- br.40/11), Opština Andrijevice, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Keković Maji iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Civil Engineer“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.03.2024.godine u 15:00:56 + 01'00", za izgradnju objekta Jelovica 2, na lokaciji koju čini kat.parcela br.185/2 KO Zabrđe II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevice ("Službeni list Crne Gore- br.40/11), Opština Andrijevice u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine 135,23m²; indeksa izgrađenosti – 0,15 (planom zadato 0,40); indeksa zauzetosti – 0,12 (planom zadato 0,20); spratnostl objekta P+PK (planom zadato od 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: 09-332/23-9698/3 od 04.03.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, dostavljena je dopuna podnosioca Keković Maje iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Civil Engineer“ DOO Podgorica,

ovjereno elektronskim potpisom dana 04.03.2024.godine u 11:56:56 + 01'00", za izgradnju objekta Jelovica 2, na lokaciji koju čini kat.parcela br.185/2 KO Zabrdje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevice ("Službeni list Crne Gore- br.40/11), 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 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.

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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 333-31/2022-044/1 izdate 21.06.2022. godine od strane Sekretarijata za opštu upravu, društvene djelatnosti, urbanizam, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Andrijevice; List nepokretnosti br.630 KO Zabrdje II prepis br.110-919-36/2024 od 01.03.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.185/2 KO Zabrdje II; Saglasnost Ov.br.5727/2024 od 18.03.2024.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:

Smjericama iz planskog dokumenta – Prostorni urbanistički plan opštine Andrijevica ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 40/11), Opština Andrijevica, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 185/2 KO Zabrdje II, planirana je zona za poljoprivredu sa stanovanjem (stanovanje van naselja: ruralno individualno stanovanje malih gustina).

Ruralno individualno stanovanje malih gustina odnosi se na slobodnostojeće stambene zgrade poljoprivrednog domaćinstva van građevinskog zemljišta naselja, koje imaju sopstvenu parcelu sa pristupom sa javnog puta, sa ekonomskim i stambenim dijelom poljoprivrednog domaćinstva, a na kojoj se do 30% površine parcele može predvidjeti za stambeni dio.

Osnovni programsko prostorni elementi za izgradnju stambenog objekta poljoprivrednog domaćinstva za parcelu su:

- minimalna površina djela parcele za individualno stanovanje 300m²
- maksimalna spratnost stambene zgrade od P do P+Pk
- najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli 0,4
- koeficijent zauzetosti tla ukupne parcele 0,2

Na parceli je dozvoljena izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja, poljoprivrednih i ekonomskih objekata poljoprivrednog domaćinstva, kao zasebni objekti mogu se graditi i pomoćni objekti i garaže. Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre. Gradnja je moguća na parceli koja ima izlaz na javni put. Novi objekti moraju se postaviti na građevinsku liniju uvučenu min. 6,0 m od regulacione linije puta. Minimalna udaljenost objekata iznosi 4,0 m od ograde susjeda.

Krovovi objekta su obavezno kosi, sa kosim krovom – složenim ili viševodnim, ili drugi u kompoziciji složeni krovovi, sa funkcionanim akcentima. Na graničnom zidu prema bližem susjedu dozvoljavaju se otvori samo sa visokim parapetom min. 1.5m odnosno kod stepenišnog zida fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta.

Arhitekturu, arhitektonske kompozicije, oblik, dimenzije, elemente, boju i materijale treba dovesti u vezu sa stilskim odlikama lokalne arhitekture. Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Gabarit treba formirati korišćenjem spratnih visina u skladu sa okolinom i sa otvorima okolnih kuća. Uređenje površine dvorišta treba izvesti u skladu sa prirodnom morfologijom terena, sa što manje podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elementa koji, ako ih i ima, treba da budu građeni od kamena i ostalih prirodnih materijala. Za dvorišta koristiti autohtone vrste biljaka.

Izgradnja novog objekta u skladu s tradicijom ne podrazumijeva imitaciju tradicionalne kuće, već se preporučuje reinterpretacija određenih tipoloških odlika u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetske i pejzažnim rješenjima. Novi objekat može da bude postavljen na različite načine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne objekte, ili javne površine, javne objekte,

infrastrukturu i sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji novog objekta (kuće) poštuju pravila koja se sreću u tradicionalnoj arhitekturi uz savremeno oblikovanje. Objekat bi trebalo kroz denivelaciju prilagoditi padu terena i graditi prema uslovima za zaštitu prirode, očuvanju postojećih vodotoka, vazduha, flore i faune.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji površine 923m² planirana je izgradnja individualnog stambenog objekta, spratnosti P+Pk. Prizemlje objekta je projektovano da sadrži dnevnu sobu, trpezariju, kuhinju, dvije spavaće sobe i kupatilo, kao i ulaz u stambeni dio objekta. Potkrovlje sadrži jednu spavaću sobu sa kupatilom. Vertikalna komunikacija obezbijedena je stepeništem. Arhitektonsko-urbanističko rješenje objekta sadrži stilske odlike lokalne arhitekture koje su u sprezi sa savremenim pristupom projektovanja, kako u oblikovnom tako i u funkcionalnom smislu. Pristup objektu obezbijeden je preko prilaznog puta – postojeće lokalne saobraćajnice. Neprovidne fasadne površine su obrađane termoizolacionim fasadnim sistemom "demit" sa silikatno-silikonskom završnom obradom u bijeloj i tamnosivoj boji, imitacijom drveta i kamenom. Krov na objektu je kosi - dvovodni. Centralni dio krovne ravni je betonska ploča pod nagibom od 30°, sa krovnim pokrivačem od trapezastog lima. U okviru uređenja terena velika pažnja je posvećena formiranju slobodnih zona za odmor korisnika koje utiče na podizanje kvaliteta stanovanja. Pješačke zone su riješene popločavanjem kamenom sa domaćih majdana, dok su ostale slobodne površine riješene ozelenjavanjem.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju individualnog stambenog objekta na lokaciji koju čini kat. parcela br. 185/2 KO Zabrdje II, Opština Andrijevica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Andrijevica ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 40/11), Opština Andrijevica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine 135,23m²; indeksa izgrađenosti – 0,15 (planom zadato 0,40); indeksa zauzetosti – 0,12 (planom zadato 0,20); spratnostl objekta P+PK (planom zadato od P+Pk), obezbijedenim 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 objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnom objektu je obezbijeden kolski prilaz od glavnog magistralnog puta Lubnice-Jelovica-Kolašin, kat. par. 1324 KO Zabrdje II, preko ostavljenog puta -ulice, kat. parcele 188/3, 188/8, 185/5 KO Zabrdje II (svojina - Crna Gora, raspolaganje - Opština Andrijevica) Opština Andrijevica.

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 objekta i saobraćajnom pristupu.

Uvidom u List nepokretnosti br.630 KO Zabrdje II prepis br.110-919-36/2024 od 01.03.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.185/2 KO Zabrdje II, u svojini Keković Dejana, u obimu prava 1/1.

Uvidom u Saglasnost Ov.br.5727/2024 od 18.03.2024.godine, ovjerenu kod notara Vladana Bekana, utvrđeno je da Dejan Keković daje saglasnost Keković Maji na korišćenje nepokretnost označenu u Listu nepokretnosti br.630 KO Zabrdje II, PJ Andrijevića, i to kat.parcela br.185/2, potes Potrk, livada 7 klase, površine 923m2 na period od 15 godina.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Keković Maji iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Civil Engineer“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.03.2024.godine u 15:00:56 + 01'00', za izgradnju objekta Jelovica 2, na lokaciji koju čini kat.parcela br.185/2 KO Zabrdje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevića ("Službeni list Crne Gore- br.40/11), 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 građevniskoj 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 P.