



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: 05-332/24-797/4
Podgorica, 14.06.2024. godine

Radončić Rifat i Radončić Mirela

Gusinje

Begluci br.4

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: 05-332/24-797/4
Podgorica, 14.06.2024. 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 Radončić Rifata i Radončić Mirele, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „S2PLAN“ Doo Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 03.06.2024. godine u 00:07:28 + 01'00' za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parcela br. 474/8 KO Gusinje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Gusinje („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 124/21), Opština Gusinje, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocima Radončić Rifatu i Radončić Mireli, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „S2PLAN“ Doo Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 03.06.2024. godine u 00:07:28 + 01'00' za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parcela br. 474/8 KO Gusinje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Gusinje („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 124/21), Opština Gusinje, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: BRGP 245,45 m² (planom zadato maks. 250 m²); indeks izgrađenosti 0,38 (planom zadato 0,39); indeks zauzetosti 0,19 (planom zadato 0,30); spratnost objekta P+1 (planom zadato P+2); obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-797/1 od 22.01.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratili su se Radončić Rifat i Radončić Mirela, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog

projekta, projektovanog od strane „S2PLAN“ Doo Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 15.01.2024. godine u 12:27:15 + 01'00' za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parcela br. 474/8 KO Gusinje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Gusinje („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 124/21), Opština Gusinje.

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

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 04-3495 izdate 16.08.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, imovinu i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje; List nepokretnosti br.1392 KO Gusinje, prepis br.273-919-1761/2023 od 28.07.2023.godine izdat od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.474/8 KO Gusinje, Izjavu projektanta sa tabelarnim

prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture 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 Gusinje („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 124/21), Opština Gusinje, lokacija koju čini kat.parcela br. 474/8 KO Gusinje nalazi se u okviru građevinskog područja ruralnog naselja gdje se ne predviđa izrada detaljne planske dokumentacije.

U okviru ovog područja moguća je izgradnja slobodnostojećih stambenih objekata, kao i ekonomskih i poljoprivrednih objekata koji čine sastavni dio domaćinstva. Minimalna širina parcele na kojoj se može graditi stambeni objekat je 15 m, dok je minimalno rastojanje slobodnostojećeg objekta od granice susjedne parcele 5 m. Minimalna veličina urbanističke parcele za izgradnju stambenog objekta je 600 m², maksimalna dozvoljena spratnost tri nadzemne etaže, a maksimalna visina objekta računajući od kote trotoara oko kuće je 10,5 m. Maksimalna BRGP nadzemnih etaža objekta je 250 m².

Za očuvanje karakterističnog ruralnog pejzaža važno je prvenstveno novu izgradnju u gabritima, volumenu i materijalizaciji, u što većoj mjeri prilagoditi tradicionalnoj arhitekturi gusinjskog kulturog pejzaža. Objekte locirati uz javne saobraćajnice i po obodu obradivog zemljišta, kako bi se u što većoj mjeri očuvalo poljoprivredno zemljište.

Idejnim rješenjem projektovan je stambeni objekat spratnosti P+1, ukupne bruto površine 245.45 m². Predmetnoj lokaciji obezbijeđen je saobraćajni priključak sa postojeće saobraćajnice, a planirano je jedno parking mjesto. Na prizemlju se nalazi dnevni boravak, trpezarija, kuhinja, kupatilo, stepenište i spavaća soba, dok se na spratu nalaze tri spavaće sobe, kupatilo i balkon. Površina zelenila na parceli je 394 m², a površina popločanja 246 m².

Objekat je u skladu sa uslovima i zahtjevom investitora projektovan od savremenih materijala, fasada objekta je demit fasada jarko- bijela (RAL 9016), sokla i detalj oko balkona od kulira svijetla slonovača (RAL 1015). Prozori su PVC Signal White (RAL 9003).

Kompletna unutrašnja stolarija je od drveta, četinar prve klase bez čvorova, sušene i pripremljene prema standardima. Krov objekta je viševodni pada 20°, pokrivena crijepom.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 474/8 KO Gusinje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Gusinje („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 124/21) Opština Gusinje, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: BRGP 245,45 m² (planom zadato maks. 250 m²); indeks izgrađenosti 0,38 (planom zadato 0,39); indeks zauzetosti 0,19 (planom zadato 0,30); spratnost objekta P+1 (planom zadato P+2);

obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli 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. Predmetna lokacija, ima pristup javnoj ulici, koji je na katastarskom planu označen kao: - kat. parcela broj 796, po kulturi nekategorisani putevi, površine 1.884,00 m², upisane u LN 370 KO Gusinje, sa pravom svojine Crna Gora u obimu 1/1, i sa pravom raspolaganja Opština Gusinje u obimu 1/1.

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 Opštine Gusinje („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 124/21), Opština Gusinje.

Uvidom u List nepokretnosti br.1392 KO Gusinje, prepis br.273-919-1761/2023 od 28.07.2023.godine izdat od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.474/8 KO Gusinje, u susvojini Radončić Rifata i Radončić Mirele, u obimu prava 1/2.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Radončić Rifatu i Radončić Mireli, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „S2PLAN“ Doo Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 03.06.2024. godine u 00:07:28 + 01'00' za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parcela br. 474/8 KO Gusinje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Gusinje („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 124/21), Opština Gusinje, 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 Pavićević, dipl.pravnik