



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske 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: 05-332/24-4265/4
Podgorica, 22.04.2024. godine

VULEVIĆ SRBOLJUB

ANDRIJEVICA

Selo Trepča, Trešnjevo

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, 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: 05-332/24-4265/4
Podgorica, 22.04.2024. 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 Vulević Srboljuba iz Andrijevice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arh Design“ DOO Beograd, DSD Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.04.2024.godine u 08:46:55 + 02'00', za izgradnju novih objekata- tipske vikendice, na lokaciji koju čini kat.parcele br.639 i 640/2 KO Trešnjevo I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevice (“Službeni list Crne Gore- br.89/22), Opština Andrijevice, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Vulević Srboljubu iz Andrijevice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arh Design“ DOO Beograd, DSD Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.04.2024.godine u 08:46:55 + 02'00', za izgradnju novih objekata- tipske vikendice, na lokaciji koju čini kat.parcele br.639 i 640/2 KO Trešnjevo I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevice (“Službeni list Crne Gore- br.89/22), Opština Andrijevice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine 118,48m² (BRGP jednog objekta 59,24 m²) indeksa izgrađenosti – 0,1 (planom zadato 0,40); indeksa zauzetosti – 0,03 (planom zadato 0,20); spratnostl objekta P+Pk (planom zadato od P / P+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-4265/1 od 18.03.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se Vulević Srboljub iz

Andrijevice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arh Design“ DOO Beograd, DSD Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.03.2024.godine u 08:55:58 + 01'00', za izgradnju novih objekata- tipskih vikendica, na lokaciji koju čini kat.parcele br.639 i 640/2 KO Trešnjevo I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevice (“Službeni list Crne Gore- 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, 86/22 i 4/23), 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 obaveznost 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 333-69/23-048/1 izdate 27.06.2023. godine od strane Sekretarijata za opštu upravu, društvene djelatnosti, urbanizam, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Andrijevice; List nepokretnosti br.376 KO Trešnjevo I, elektronski prepis

od 18.04.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, za kat.parcele br. br.639 i 640/2 KO Trešnjevo I; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Saglasnost UOP I 7307-2023 od 01.11.2023.godine i dopunjeno 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 – Prostorni urbanistički plan Opštine Andrijevića ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 40/11), Opština Andrijevića, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 639 i 640/2 KO Trešnjevo I, 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. 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. Uređenje površine dvorišta treba izvesti u skladu sa prirodnom morfologijom terena, sa što manje podzida, ograda, rampi i drugih elemenata 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, energetskim 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 1197,33m², planirana je izgradnja dva identična slobodnostojeća individualna stambena objekta (tipa vikendica), spratnosti P+Pk. Objekti su projektovani da sadrže dnevnu sobu, kuhinju, kupatilo, spavaću zonu, terasu i ulaz u stambeni dio objekta. 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. Objekte karakterišu jednostavnost i svedenost. U funkcionalnom smislu isti zadovoljavaju zahtjeve namijene objekta vikendice. Materijalizacija objekata predviđena je od čvrstih međusobno povezanih elemenata koji obezbijavaju stabilnost i trajnost. Težilo se upotrebi prirodnih materijala, porijeklom iz neposrednog okruženja. Predviđen je dvovodni kosi krov sa drvenom konstrukcijom, nagiba od 50°. U okviru uređenja terena velika pažnja je posvećena očuvanju postojećeg prirodnog ambijenta i formiranju slobodnih zona za odmor (plato za sjedenje). Pješačke staze i trotoari su riješeni popločavanjem od nepravilno obrađenog kamena u kombinaciji sa štampanim betonom. Lokacija na kojoj se nalaze planirani objekti je u padu. Pristup objektu obezbijeđen je sa južne strane parcele, preko postojeće nekategorisane saobraćajnice i preko dijela susjedne parcele za koju investitor posjeduje parvo službenosti prolaza. Na parceli su predviđena dva parking mjesta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju dva identična individualna stambena objekta (tipa vikendica) na lokaciji koju čine kat. parcele br. 639 i 640/2 KO Trešnjevo I, Opština Andrijeвица, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Andrijeвица ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 40/11), Opština Andrijeвица, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine 118,48m² (BRGP jednog objekta 59,24 m²) indeksa izgrađenosti – 0,1 (planom zadato 0,40); indeksa zauzetosti – 0,03 (planom zadato 0,20); spratnosti objekta P+Pk (planom zadato od P / P+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima 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 obezbijeđen kolski prilaz preko postojeće nekategorisane saobraćajnice, na kat. parceli 2640 KO Trešnjevo I (vlasništvo države Crne Gore 1/1, raspolaganje - Opština Andrijeвица 1/1) Opština Andrijeвица, i preko dijela parcele 640/1 (vlasništvo Vulević Predraga), za koji investitor posjeduje pravo službenosti prolaza. Uz zahtjev investitor je dostavio i Saglasnost UOP I 7307-2023 od 01.11.2023.godine kojom Predrag Vulević dozvoljava da investitor preko njegove parcele 640/1 uradi put, kao i da istu koristi bez naknade i omogućiti nesmetan prolazak do svoje parcele.

Uvidom u List nepokretnosti br.376 KO Trešnjevo I, elektronski prepis od 18.04.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, utvrđeno je da su kat.parcele br. br.639 i 640/2 KO Trešnjevo I, u svojini Vulević Srboljuba, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Vulević Srboljubu iz Andrijevice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arh Design“ DOO Beograd, DSD Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.04.2024.godine u 08:46:55 + 02'00', za izgradnju novih objekata- tipske vikendice, na lokaciji koju čini kat.parcele br.639 i 640/2 KO Trešnjevo I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevica ("Službeni list Crne Gore- br.89/22), Opština Andrijevica, 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