



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: 05-332/24-6375/2  
Datum: 11.07.2024. godine

**STEFAN BAKIĆ**

**BERANE**

VIII Crnogorske brigade br.31

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnica direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

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: 05-332/24-6375/2  
Datum: 11.07.2024. 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, 86/22, 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Stefan Bakić iz Andrijevica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Kiko Construction“ d.o.o. Plav, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 29.04.2024. godine u 14:45:09 za izgradnju objekta u ruralnom okruženju namijenjenog turističkoj eksploataciji na dijelu katastarske parcele br. 732 KO Zabrdje, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Andrijevica (“Službeni list Crne Gore” - opštinski propisi broj 40/11), opština Andrijevica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva Stefan Bakić iz Andrijevica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Kiko Construction“ d.o.o. Plav, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 29.04.2024. godine u 14:45:09 za izgradnju objekta u ruralnom okruženju namijenjenog turističkoj eksploataciji na dijelu katastarske parcele br. 732 KO Zabrdje, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Andrijevica (“Službeni list Crne Gore” - opštinski propisi broj 40/11), opština Andrijevica, - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima ukupne bruto građevinske površine 319,93m<sup>2</sup> - planirani objekat= 242,93m<sup>2</sup> i postojeći objekat= 77 m<sup>2</sup> (planom zadato 320m<sup>2</sup>); spratnosti objekta P+1 (planom zadato od P+1+Pk), obezbijedenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-6375/1 od 30.04.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, obratio se Stefan Bakić iz Andrijevica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Kiko Construction“ d.o.o. Plav, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 29.04.2024. godine u 14:45:09 za izgradnju objekta u ruralnom okruženju namijenjenog turističkoj eksploataciji na dijelu katastarske parcele br. 732 KO Zabrdje, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Andrijevica (“Službeni list Crne Gore” - opštinski propisi broj 40/11), opština Andrijevica.

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 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 m<sup>2</sup> 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, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove broj UPI 333-26/2024-044/2 izdati od strane Sekretarijata za opštu upravu, društvene djelatnosti, urbanizam, komunalnu djelatnost i zaštitu životne sredine dana 29.03.2024. godine; List nepokretnosti - izvod broj 265 za kat.parcelu br.732 izdat od strane Uprave za nekretninu PJ Andrijevića broj 110-919-421/2024 dana 03.04.2024.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa obezbijeđenim kolskim prilazom objektu, 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 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 čini kat.parcela br. 732 KO Zabrđe I, planirana je zona za poljoprivredu sa stanovanjem -Tip 1 (ruralno stanovanje).

Ruralno individualno stanovanje malih gustina odnosi se na slobodnostojeće stambene objekte poljoprivrednog domaćinstva van građevinskog zemljišta naselja (u rubnim zonama grada), 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:

- najmanja širina parcele treba da iznosi 16m;
- minimalna površina dijela parcele za individualno stanovanje iznosi 300m<sup>2</sup>;
- najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele iznosi 3m;
- maksimalna spratnost stambene objekta P+1+Pk;
- obavezni su kosi krovovi.

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 dvorište i pomoćni objekti.

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, a sve u skladu sa planom. Uređenje površine dvorišta treba izvesti u skladu sa prirodnim morfologijom terena, sa što manje podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elementa koji, ako ih 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. 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 3398m<sup>2</sup> planirana je izgradnja objekta u ruralnom okruženju namijenjenog turističkoj eksploataciji, spratnosti P+1 (prizemlje i sprat). 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. Težilo se upotrebi prirodnih materijala koji imaju porijeklo iz neposredne okoline. Pojavnost objekta – fasadu, karakterišu svijetli tonovi u kombinaciji sa dijelovima projektovanim od kamenih i drvenih elemenata. Krov na objektu je kosi – dvovodni u nagibu od 25°. Pristup objektu obezbijeđen je preko prilaznog puta – postojeće lokalne saobraćajnice.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta u ruralnom okruženju namijenjenog turističkoj eksploataciji, na lokaciji koju čini dio kat. parcela br. 732 KO Zabrdje I, Opština Andrijevića, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Andrijevića ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 40/11), Opština Andrijevića, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine 319,93m<sup>2</sup> - planirani objekat= 242,93m<sup>2</sup> i postojeći objekat= 77 m<sup>2</sup> (planom zadato 320m<sup>2</sup>); spratnost objekta P+1 (planom zadato od P+1+Pk), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu 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 sa sjeverne strane parcele preko javne ulice (nekategorisanog puta), sa kat. parcele 723 KO Zabrdje I, svojina - Crna Gora, raspolaganje - Opština Andrijevića u obimu 1/1, Opština Andrijevića.

Uvidom u List nepokretnost - izvod broj 265 izdat od strane Uprave za nekretninu PJ Andrijevića broj 110-919-421/2024 dana 03.04.2024.godine utvrđeno je da na kat.parceli 732 KO Zabrdje, pravo svojine ima Stefan Bakić iz Andrijevice u obimu prava 1/1;

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Stefanu Bakiću iz Andrijevice na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Kiko Construction“ d.o.o. Plav, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 29.04.2024. godine u 14:45:09 za izgradnju objekta u ruralnom okruženju namijenjenog turističkoj eksploataciji na dijelu katastarske parcele br. 732 KO Zabrdje, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Andrijevice ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 40/11), opština Andrijevice, 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.

Obradila:

Načelnica direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

*Nataša P.*



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

SINIŠA MINIC, dipl.inž.arh

*Siniša Minic*