



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

Broj: 05-332/24-8248/8
Podgorica, 05.11.2024. godine

URBI PRO DOO

PODGORICA

Ul. Radosava Burića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

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 glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-8248/8
Podgorica, 05. 11.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 98 stav 5 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 „Urbi Pro“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Urbi Pro“ Doo Podgorica ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 01.10.2024. godine u 11:31:59 + 02'00' za izgradnju stambenog objekta porodičnog stanovanja na kat.parceli br.224/1 KO Zabrdje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevića („Službeni list Crne Gore- br.89/22), Opština Andrijevića, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje br.09-1980/4 od 29.12.2021.godine, i daje se saglasnost „Urbi Pro“ Doo Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Urbi Pro“ Doo Podgorica ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.10.2024. godine u 11:31:59 + 02'00' za izgradnju stambenog objekta porodičnog stanovanja na kat.parceli br.224/1 KO Zabrdje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevića („Službeni list Crne Gore- br.89/22), Opština Andrijevića, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,123 (planom dato 0,20); indeks izgrađenosti 0,223 nadzemno, 0,38 podzemno i nadzemno (planom dato 0,40); spratnost objekta Po+P+Pk (planom dato P+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-8248/1 od 13.06.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „Urbi Pro“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje

arhitektonskog projekta, projektovano od strane Urbi Pro Doo Podgorica ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.06.2024. godine u 11:02:04 + 02'00' za izgradnju stambenog objekta porodičnog stanovanja na kat.parceli br.224/1 KO Zabrdje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevica ("Službeni list Crne Gore- br.89/22), 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 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 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 glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 332-4695/2021-0454/1 izdate 20.12.2021. godine od strane Sekretarijata lokalne samouprave Opština Andrijevica; List nepokretnosti br.624 KO Zabrdje II- elektronski prepis od 05.11.2024.godine, sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.224/1 KO Zabrdje II; Prijavu građenja objekta od 06.07.2022.godine sa zapisnicima o inspekcijskom pregledu; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Opština Andrijevica ("Službeni list Crne Gore- br.89/22), Opština Andrijevica, lokacija kojoj pripada predmetna kat. parcela br. 224/1 KO Zabrdje 2 nalazi se u zoni za poljoprivredu

(livade i pašnjaci), a za istu je predviđena namjena -stanovanje na poljoprivrednom i ostalom zemljištu, dok jedan manji dio predmetne parcele pripada namjeni šume i šumska zemljišta.

Planskim dokumentom predviđena namjena A.3.1.ruralno individualno stanovanje, 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. Minimalna površina parcele za individualno stanovanje je 300 m², maksimalna spratnost stambene zgrade od P do P+Pk. Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli je 0,4, a koeficijent zauzetosti tla ukupne parcele je 0,2.

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

Predmetno idejno rješenje predstavlja izmjenjeno idejno rješenje na koje je dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta br. 09-1980/4 od 29.12.2021.godine. Izmjene se odnose na povećanje gabarita objekata od prvobitno planiranih, a sve u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Izmjenjenim idejnim rješenjem su predviđene izmjene koje se direktno tiču poboljšanja funkcionalnosti prostora, kao i povećanju kapaciteta. Površine stambenih jedinica, kao i pratećih prostorija, prilagođene su Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambene objekte. U okviru rješenja implementiran je lift, kao neophodna vertikalna komunikacija. Povećan je i broj parking mjesta da bi se zadovoljile potrebe svih stanara.

Predmetnim idejnim rješenjem na katastarskoj parceli br.224/1 KO Zabrdje II Andrijevića, predviđena su dva stambena objekta porodičnog stanovanja, označeni kao objekat A i objekat B. Površina katastarske parcele je 3.154,00 m². Kako planskim dokumentom jedan dio predmetne parcele pripada namjeni šume, ista se umanjuje za tu površinu, te površina lokacije za građenje prema tome iznosi 2.844,17 m². Parcela se nalazi neposredno uz javni put koji vodi od Kolašina do Berana.

Konfiguracija terena je nametnula lociranje objekata i većim dijelom njihovu orijentaciju. Objekti A i B se formom i materijalizacijom vezuju za ambijent. Oba objekta A i B su projektovana sa spratnošću Po+P+Pk. Uslijed denivelacije terena, u objektu A je planirana podrumaska etaža sa garažom, tehničkim prostorijama, ostavama, kotlarnicom i sl. dok se kod objekta B u podrumskoj etaži predviđaju kotlarnica, tehnička prostorija i ostava. Pristupna saobraćajnica je projektovana sa sjeverne strane objekta, postavljena između objekta A i susjedne parcele, i preko nje je omogućeno korišćenje podrumske etaže-garaže. Neposredno uz pristupnu saobraćajnicu, predviđeno je i 8 parking mjesta

na otvorenom sa adekvatnom površinom za lakšu manipulaciju i 6 garažnih mjesta u objektu A i dodatnom dijelu uz objekt A.

Fasade objekata su planirane kao ventilisane i većim dijelom obložene limom u boji krovnog pokrivača, zatim drvenom oblogom ili kamenom strukturom u manjem dijelu. Forma objekata je takva da se uklapa u ambijent.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo izmijenjeno idejno rješenje objekta porodičnog stanovanja, projektovano od strane „URBI PRO“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,123 (planom dato 0,20); indeks izgrađenosti 0,223 nadzemno, 0,38 podzemno i nadzemno (planom dato 0,40); spratnost objekta Po+P+Pk (planom dato P+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz izmijenjeno idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji omogućen je sa javnog puta Kolašin-Berane kat. parcela br. 1324 KO Zabrdje II.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.624 KO Zabrdje II- elektronski prepis od 05.11.2024.godine, sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.224/1 KO Zabrdje II, u svojini „Urbi Pro“ Doo Podgorica, u obimu prava 1/1.

Članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat glavnog državnog arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Urbi Pro“ Doo Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Urbi Pro“ Doo Podgorica ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 01.10.2024. godine u 11:31:59 + 02'00' za izgradnju stambenog objekta porodičnog stanovanja na kat.parceli br.224/1 KO Zabrdje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevića ("Službeni list Crne Gore- 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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

