



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-1980/4  
Podgorica, 29.12.2021. godine

„URBI PRO“ DOO

**PODGORICA**  
Ul.Radosava Burića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Dostavljeno:

- a/a
- naslovu

MIRKO ŽIŽIĆ



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-1980/4  
Podgorica, 29.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „URBI.PRO“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata porodičnog stanovanja, na katastarskoj parceli broj 224/1 KO Zabgrđe II, Opština Andrijevica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Andrijevica („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 40/11), donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „URBI.PRO“ d.o.o. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata porodičnog stanovanja, na katastarskoj parceli broj 224/1 KO Zabgrđe II, Opština Andrijevica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Andrijevica („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 40/11), bruto razvijene građevinske površine podzemnih etaža za objekat A – 126,52 m<sup>2</sup> i bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža za objekte A i B - 499,36 m<sup>2</sup> (planom zadato 1.137,66 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti – 0,17 (planom zadato 0,40); indeks zauzetosti - 0,10 (planom zadato 0,20); spratnost objekata P+Pk (planom zadato od P do P+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1980/1 od 29.11.2021. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „URBI.PRO“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata porodičnog stanovanja, na katastarskoj parceli broj 224/1 KO Zabgrđe II, Opština Andrijevica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Andrijevica („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 40/11), bruto razvijene građevinske površine podzemnih etaža za objekat A – 126,52 m<sup>2</sup> i bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža za objekte A i B - 499,36 m<sup>2</sup> (planom zadato 1.137,66 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti – 0,17 (planom zadato 0,40); indeks zauzetosti - 0,10 (planom zadato 0,20); spratnost objekata Po+P+Pk i P (planom zadato od P do P+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 332-4695/2021-0454/1 izdate 20.12.2021. godine od strane Sekretarijata lokalne uprave Opštine Andrijevića; Geodetsko katastarsku podlogu ovjerenu od strane „Geo-Start“ d.o.o. Podgorica; List nepokretnosti broj 624 KO Zabrdje II – prepis br. 110-919-818/2021 od 11.08.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Andrijevića za kat. parcelu broj 224/1 KO Zabrdje II, Opština Andrijevića, 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uvidom u planski dokument Prostorno-urbanistički plan Opštine Andrijevića („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 40/11), za katastarku parcelu broj 224/1 KO Zabrdje II, Opština Andrijevića, utvrđeno je da se ista većim dijelom nalazi u zoni za poljoprivredu (livade i pašnjaci) i to u površini od 2.844,17m<sup>2</sup> dok se manjim dijelom, u površini od 309.83m<sup>2</sup>, nalazi u zoni koja je prepoznata kao šume i šumsko zemljište. Za stanovanje na poljoprivrednom i ostalom zemljištu, u poglavlju A.3.1. *Ruralno individualno stanovanje malih gustina*, planom je predviđena je izgradnja slobodnostojećih stambenih zgrada 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 300 m<sup>2</sup>
- 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 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.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za katastarsku parcelu broj 224/1 KO Zabgrđe II, Opština Andrijevića, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Andrijevića („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 40/11).

Uvidom u List nepokretnosti broj 624 KO Zabrdje II – prepis br. 110-919-818/2021 od 11.08.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Andrijevića, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 224/1 KO Zabrdje II, Opština Andrijevića, u svojini „URBI.PRO“ d.o.o. Podgorica, 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 „URBI.PRO“ d.o.o. Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „URBI.PRO“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenih objekata porodičnog stanovanja, na katastarskoj parceli broj 224/1 KO Zabrdje II, Opština Andrijevića, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Andrijevića („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 40/11), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**MIRKO ŽIŽIĆ**

