



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

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

Broj: 09-332/23-4041/6
Podgorica, 03.08.2023. godine

„OPTIMUS PROJECT“ DOO

BIJELO POLJE

Lješnica bb

„STOŽER F“ DOO

BIJELO POLJE

Čokrlije bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.08.03 10:12:48 +02'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-4041/6
Podgorica, 03.08.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6, 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 i člana 38 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Optimus Project“ Doo iz Bijelog Polja i „Stožer F“ Doo iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimus Project“ Doo iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.08.2023. godine u 10:03:52 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP D/10, koju čini kat.parcela br.1132/2 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 1- izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 28/11), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "Optimus Project" Doo iz Bijelog Polja i „Stožer F“ Doo iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimus Project“ Doo iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.08.2023. godine u 10:03:52 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP D/10, koju čini kat.parcela br.1132/2 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 1- izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 28/11), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: : ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 636,00 m² (planom dato 636,75 m²), površina pod objektima 2.908,56 m² (planom dato 322,50 m²), indeks izgrađenosti 0,70 (planom dato 0,70), indeks zauzetosti 0,21 (planom dato 0,30), spratnost objekata P+2+Pk (planom dato P+2+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: 09-332/23-4041/1 od 16.05.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratili su se „Optimus Project“ Doo iz Bijelog Polja i „Stožer F“ Doo iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimus Project“ Doo iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.02.2023. godine u 11:44:05 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP D/10, koju čini kat.parcela br.1132/2 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog

plana "Gornja Gorica 1- izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 28/11), Glavni grad Podgorica..

Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 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, 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 je u međuvremenu imenovan Glavni gradski arhitekta Glavnog grada Podgorica, a s pozivom na član 38 stav 2 Zakona o upravnom postupku kojim je utvrđeno da ako u toku upravnog postupka nastanu okolnosti koje su od uticaja na nadležnost, javnopravni organ koji je do tada bio nadležan nastavlja da vodi postupak ako se na taj način znatno olakšava upravni postupak i obezbjeđuje zaštita stranke, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Članom 87 stav 4 tačka 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), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-1067 izdate 08.10.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj

Glavnog grada Podgorica; List nepokretnosti br.7087 KO Donja Gorica -Izvod broj 200-919-18641/2023 od 01.06.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Podgorica, za kat.parcelu br. 1132/2 KO Donja Gorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Ugovor o ortakluku-Zajedničkom ulaganju u izgradnji stambenog objekta UZZ.br.294/2023 ovjeren kod notara Vukčević Andrijane dana 01.06.2023.godine; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovno objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP „Gornja Gorica 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 28/11), Glavni grad Podgorica, na UP D/10, koju čini kat. parcela br. 1132/2 KO Donja Gorica, planirana je namjena stanovanje manje gustine-objekti porodičnog stanovanja-TIP 2.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP=636,75 m², indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,70 i spratnost objekata P+2+Pk.

Stanovanje je definisano kao pretežna namjena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa djelatnostima. Pod djelatnostima se podrazumijevaju sadržaji koji su kompatibilni stanovanju i koji ne ugrožavaju primarnu namjenu i koji će omogućiti formiranje linijskog centra na ovim potezima. Minimalno se u objektu mora organizovati jedna stambena jedinica, maksimalna površina u funkciji stanovanja je 500 m². U objektu može biti organizovano samo stanovanja i tada je max. BRGP objekta 500 m². Moguća je i fazna realizacija, što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.

Objekti porodičnog stanovanja su planirani kao slobodnostojeći na parceli ili dvojni, a može se prema zahtjevima korisnika na susjednim parcelama i uz međusobnu saglasnost formirati i niz. Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namjene je P+2+Pk, gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora. Visina nadzidka kod podkrovne etaže je 1.5 m. Kota poda novoplaniranih objekata je max. na 60 cm od kote okolnog uređenog terena. U okviru ovih objekata zavisno od želja i potreba korisnika moguće je organizovati podrumsku etažu. Kota poda pizemlja se može u tom slučaju podići do kote koja je na 90 cm od kote okolnog uređenog terena. Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 2 m.

Za sve objekte se predlažu kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krov u zavisnosti od odabranog krovnog pokrivača može biti i zasveden. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal.

Gdje postoje tehničke mogućnost, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spolnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.) Osvjetljenje ovakvih prostora moguće je isključivo preko krovnih prozora postavljenih u ravni krova.

Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

U okviru predmetnog prostora ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom, zidanom ili transparentnom koji treba uklopiti u opštu sliku naselja i koja treba da bude u skladu sa cjelokupnim ozelenjavanjem i parternim uređenjem.

Predmetni objekat je projektovan kao slobodnostojeći spratnosti P+2+Pk, u potpunosti simetričan izuzev prizemnog aneksa koji je naslonjen na desnu stranu objekta.

Saobraćajni pristup predviđen je putem saobraćajnog priključka sa postojeće saobraćajnice. U okviru predmetne parcele projektovano je 8 parking mjesta od kojih jedno predviđeno za lica sa invaliditetom. Pristup samom objektu je takođe omogućen licima smanjene pokretljivosti putem rampe pada 8,3 %.

U prizemlju objekta nalaze se dva poslovna prostora, dok se na prvoj i drugoj etaži nalaze po dvije stambene jedinice po strukturi dvosobni stanovi. U potkrovlju je planiran jedna stambena jedinica-trosoban panthous. Povlačenem potkrovne etaže objekta formirani su zeleni krovovi. Krov objekta je kos, nagiba 14 stepeni i pokriven je tamnim limom.

Sa zadnje strane objekta izlazi se u dvorište gdje je projektovano dječije igralište. Predmetna parcela ograđuje se ogradom visine 110 cm, obložena kamenom sa spoljašnje strane.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje stambenog-poslovnog objekta, projektovano od strane „Optimus Project“ d.o.o Bijelo Polje, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 636,00 m² (planom dato 636,75 m²), površina pod objektima 2.908,56 m² (planom dato 322,50 m²), indeks izgrađenosti 0,70 (planom dato 0,70), indeks zauzetosti 0,21 (planom dato 0,30), spratnost objekata P+2+Pk (planom dato P+2+Pk) 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 kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji je omogućen je preko kat. parcele br. 562/1 KO Donja Gorica, nekategorisani putevi, površine 1 019 m², LN 371 Donja Gorica, svojina Crna Gora subjekat raspolaganja Glavni Grad.

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 i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta DUP „Gornja Gorica 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br.28/11), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.7087 KO Donja Gorica -Izvod broj 200-919-18641/2023 od 01.06.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu-PJ Podgorica, utvrđeno je da je kat.parcela br. 1132/2 KO Donja Gorica u svojini "Optimus Project" Doo Bijelo Polje, 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 "Optimus Project" Doo iz Bijelog Polja i „Stožer F“ Doo iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimus Project“ Doo iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.08.2023. godine u 10:03:52 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP D/10, koju čini kat.parcela br.1132/2 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 1- izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore "-opštinski propisi broj 28/11), Glavni grad Podgorica, 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

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno liče,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.08.03 10:11:48 +02:00