



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: 09-332/23-2030/2
Podgorica, 20.03.2023. godine

„EUROZOX“ d.o.o.

PODGORICA

Đoka Miraševića 112

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

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: 2023.03.20 22:02:17 +01'00'



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: 09-332/23-2030/2
Podgorica, 20.03.2023. 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 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 i 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 „Eurozox“ d.o.o. Danilovgrad, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2023. godine u 12:56:20 +01'00", za izgradnju stambenog kompleksa „Cortex selo“ na UP42, UP43, UP44, UP51, UP52, UP53, UP54 i dijelu UP55, koje odgovaraju kat. parcelama broj 3628/1, 3628/42, 3628/57, 3628/56, 3628/55, 3628/53, 3628/52, 3628/51, 3628/50 i 3627/6, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Eurozox“ d.o.o. Danilovgrad, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2023. godine u 12:56:20 +01'00", za izgradnju stambenog kompleksa „Cortex selo“ na UP42, UP43, UP44, UP51, UP52, UP53, UP54 i dijelu UP55, koje odgovaraju kat. parcelama broj 3628/1, 3628/42, 3628/57, 3628/56, 3628/55, 3628/53, 3628/52, 3628/51, 3628/50 i 3627/6, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/18) bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 12.445,70 m² (planom zadato 14.342,40 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 4.690,00m² (planom zadato 4.780,80m²); indeks izgrađenosti – 1,04 (planom zadato 1,2); indeks zauzetosti – 0,39 (planom zadato 0,40); spratnost objekata Po+P+2 (planom zadato P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-2030/1 od 07.02.2023. godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se „Eurozox“ d.o.o. Danilovgrad, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2023. godine u 12:56:20 +01'00",

za izgradnju stambenog kompleksa „Cortex selo“ na UP42, UP43, UP44, UP51, UP52, UP53, UP54 i dijelu UP55, koje odgovaraju kat. parcelama broj 3628/1, 3628/42, 3628/57, 3628/56, 3628/55, 3628/53, 3628/52, 3628/51, 3628/50 i 3627/6, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/18) bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 12.445,70 m² (planom zadato 14.342,40 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 4.690,00m² (planom zadato 4.780,80m²); indeks izgrađenosti – 1,04 (planom zadato 1,2); indeks zauzetosti – 0,39 (planom zadato 0,40); spratnost objekata Po+P+2 (planom zadato P+2), obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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, 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata – član 215 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 m² 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 obavezno 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 – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-1358 od 21.09.2022. godine, broj 08-332/22-726/1 od 17.05.2022, broj 08-332/22-726/2 od 17.05.2022, broj 08-

332/22-726 od 17.05.2022, broj 08-332/22-726/3 od 17.05.2022, broj 08-332/22-726/4 od 17.05.2022, i broj 08-332/22-726/5 od 17.05.2022 izdate od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice; Urbanističko-tehničke uslove broj 08-332/22-3747/9 od 04.07.2022. godine, izdate od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - parcelacije kat.parcela br.3628/1 i 3627/4, KO Podgorica III, po DUP-u, urađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. Podgorica, dana 13.02.2023. godine i ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Podgorica – broj 14/23 od 03.03.2023.godine; List nepokretnosti br. 6683 KO Podgorica III za katastarsku parcelu broj 3628/42 – prepis broj 101-919-24339/2022 izdat 25.05.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Podgorica; List nepokretnosti br. 7026 KO Podgorica III za katastarsku parcelu broj 3628/1 – izvod broj 101-919-24336/2022 izdat 25.05.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Podgorica; Ugovor o prodaji nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 7026 i broj 6683, oba KO Podgorica III Glavni grad Podgorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije o saobraćajnom pristupu; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Titex“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/18), predmetna lokacija, koju čini UP42, UP43, UP44, UP51, UP52, UP53, UP54 i dijelu UP55, koje odgovaraju kat. parcelama broj 3628/1, 3628/42, 3628/57, 3628/56, 3628/55, 3628/53, 3628/52, 3628/51, 3628/50 i 3627/6, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, se nalazi u zoni A sa namjenom površine za stanovanje srednje gustine, koje se mogu udruživati u okviru iste namjene uz poštovanje planskih parametara za datu namjenu.

U poglavlju **Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata** navedeno je da oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbijediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primijenjenim materijalima, a kod komplikovanih formi i kombinovani. Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprohodni sa svim potrebnim slojevima izolacije. Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 25°. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovan je stambeni kompleks „Cortex selo“. Ukupna površina lokacije koja se sastoji od 8 urbanističkih parcela je 11.952 m², od čega se 7.491 m² nalazi u sjevernom bloku koji čine urbanističke parcele UP 51, UP 52, UP 53, UP 54 i dio UP 55, a 4.461 m² u južnom bloku koji čine urbanističke parcele UP 42, UP 43, UP 44. Stambeni kompleks „Cortex selo“ sastoji se od 5 stambenih objekata koji su nazvani po abecednom redu (A-E) i jednog poslovnog objekta u središtu kompleksa (objekat F).

Svaki od stambenih objekata je spratnosti Po+P+2, dok je poslovni objekat samo na prizemlju (P). U podzemnoj etaži predviđeno je garažiranje vozila, dok je na nadzemnim etažama planirano stanovanje. Urbanistički koncept sa objektima postavljenih u pravcu sjever-jug omogućavaju pravilnu orijentaciju stambenih jedinica, adekvatnu insolaciju za sve unutrašnje i spoljašnje prostore, kao i dovoljnu distancu između samih objekata bez ugrožavanja privatnosti stambenih prostora. U spoljašnjem prostoru na parceli, između objekata se formiraju zone koje su tematski različito tretirane. Tako se u lijevom bloku nalaze određeni sportsko-rekreativni sadržaji (vanjska teretana, stoni tenis), parkovska površina sa visokim drvećem, pješačka staza sa trgom, ugostiteljski objekat sa javnim parkingom. U desnom bloku su naglašene zone za dječije igralište i sportski tereni polifunkcionalnog karaktera, kao i pješačke staze koje povezuju dvije zone. Zajedničke bašte, zelene površine, sportsko-rekreativni, zabavni i ugostiteljski sadržaji obezbjeđuju stambenom naselju viši nivo komfora. Različiti sadržaji unutar kompleksa poslužiće kao važan mehanizam socijalne interakcije korisnika stambenog kompleksa, ali i šireg okruženja. Za očekivati je da projekat „Cortex selo“ u narednom periodu značajno transformiše neposredno okruženje, a dugoročno i percepciju stanovanja na nivou cijele Podgorice. U kompleksu su predviđeni zajednički prostori na prizemlju svih objekata u skladu sa potrebama budućih korisnika. Na zajedničko korišćenje predviđeni su sljedeći sadržaji: sala za sastanke, bilijar sala, coworking kancelarija, gejming sala i manja igraonica za djecu.

Imajući u vidu da je kompleks namijenjen za zaposlene u IT industriji, u centralnom dijelu kompleksa je predviđen ugostiteljski objekat sa coworking prostorom koji će omogućiti budućim korisnicima dodatni prostor za rad. Ovaj prostor je multifunkcionalan i može imati različite namjene zavisno od potreba stambene zajednice – organizovanje radionica, tematskih događaja, proslava itd.

U pogledu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, idejno rješenje je usklađeno sa smjernicama iz planskog dokumenta jer je u urbanističkom rješenju osnovni koncept bio planiranje objekata u formi „kuća u nizu“ koji će zbog racionalnog korišćenja prostora omogućiti dovoljno slobodnih površina u parteru za različite sadržaje. Osnovni arhitektonski elementi planiranih objekata podražavaju tradicionalne tipove lokalnog graditeljstva - jasne kubične forme sa tipskim otvorima, kosi dvovodni krovovi bez prepusta na fasadi, odsustvo arhitektonske plastike i dekoracije itd. Volumen objekata je razigran, gabariti smaknuti, čime se omogućava veća privatnost korisnika prostora. U formi se ističu dva osnovna modula koji formiraju svaki od objekata u različitom ritmu. Radi se o kombinaciji segmenata ili modula koji se razlikuju po volumetriji odnosno nagibu krova. Ugaoni moduli su uvijek naglašeni sa volumenom dvovodnog krova maksimalnog nagiba 25 stepeni, dok se između njih kombinuju elementi sa blažim nagibom krova koji se na fasadi ogleda u ravnim linijama atike različitih visina. Središnji niz kubičnih formi sa razigranom geometrijom se prekida centralnim modulom koji nosi dvovodni krov u suprotnom pravcu. Na ovaj način su veliki gabariti planiranih objekata segmentirani na mnogo manje module koji se razlikuju po visini, poziciji fasadnog zida, koloritu itd. Karakter tako dobijene kompozicije sa strogom geometrijom, naglašenom asimetrijom i ritmikom fasada, predstavlja urbanističko-arhitektonski odgovor u odnosu na postojeći kontekst. Gotovo svi arhitektonski elementi podstiču asimetričnost objekata, počev od pozicioniranja tipiziranih otvora, proporcije fasadnih modula, preko specifično oblikovanih krovnih ravni, kao i njihove volumetrije.

U pogledu pejzažne arhitekture, idejno rješenje je zasnovano na principima mikroklimе, održivosti i funkcionalnosti, a specifikacija sadnog materijala se zasniva na vrstama otpornim na klimatske uslove i bolesti u gradskoj sredini Podgorice. Da bi se

postigao rezultat predviđen konceptom pejzažnog uređenja odabrane su sadnice različite spratnosti: drvenaste i žbunaste vrste, puzavice i perene. Planirane su rasadnički školovane sadnice, sa formiranim habitusom.

Saobraćajni pristup parceli omogućen je preko novoplanirane saobraćajnice predviđene Planom, na zapadnoj strani parcele. Osim javnih saobraćajnica na zapadu i jugu, kompleks je sa istoka i sjevera okružen susjednim parcelama na kojima su već izgrađeni stambeni objekti. Na lokaciji je predviđen prostor za parkiranje vozila, sa 36 parking mjesta u parteru, 119 parking mjesta u podzemnim garažama za vozila, kao i određeni broj parking mjesta za motore i bicikla. Dakle, ukupan broj parking mjesta u kompleksu je 155, što je 35% više u odnosu na broj stanova (115), te je ispunjena smjernica iz planskog dokumenta koja se odnosi na saobraćajni pristup i broj parking mjesta.

Koncept razigrane fasadne ravni i volumetrije objekata zahtijevao je dodatno različitu aplikaciju boja. U tom pravcu, boja fasadnog maltera varira u nijansama pastelnih tonova 5 osnovnih boja (crvena, braon, siva, plava i zelena), pri čemu je svaka boja izraz jednog od elemenata Feng šui filozofije. Precizni tonovi boja dati su u grafičkoj dokumentaciji prema RAL karti. Fasada objekta predviđena je od demit fasade sa termičkom zaštitom od stiropor ploča debljine 5 cm i sitnozrnastim bavalitom kao završnom obradom fasade u različitim nijansama, kako bi se naglasili određeni volumeni objekta. Fasadni otvori karakteriše upotreba francuskog balkona čime se želi postići bolja osvjetljenost i prozračnost stambenih prostora. Na ovaj način atraktivan spoljašnji prostor bogat zelenilom i različitim sadržajima značajno utiče na kvalitet unutrašnjeg prostora.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 project“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog kompleksa „Cortex selo“ na UP42, UP43, UP44, UP51, UP52, UP53, UP54 i dijelu UP55, koje odgovaraju kat. parcelama broj 3628/1, 3628/42, 3628/57, 3628/56, 3628/55, 3628/53, 3628/52, 3628/51, 3628/50 i 3627/6, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/18) izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 12.445,70 m² (planom zadato 14.342,40 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 4.690,00m² (planom zadato 4.780,80m²); indeks izgrađenosti – 1,04 (planom zadato 1,2); indeks zauzetosti – 0,39 (planom zadato 0,40); spratnost objekta Po+P+2 (planom zadato P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za katastar i državnu imovinu, na dan 20.03.2022. godine, utvrđeno je iz lista nepokretnosti br. 8663 i br. 7026, oba KO Podgorica III, Glavni Grad Podgorica, da su katastarske parcele broj u susvojini Mišurović Danila, Mišurović Mirka i Mišurović Njegosave, te u podacima o teretima i ograničenjima postoji zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa Ugovora o prodaji UZZ br. 33/2023 od 17.01.2023. god.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Eurozox“ d.o.o. Danilovgrad, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „A12 project“ d.o.o. Podgorica za izgradnju stambenog kompleksa „Cortex selo“ na UP42, UP43, UP44, UP51, UP52, UP53, UP54 i

dijelu UP55, koje odgovaraju kat. parcelama broj 3628/1, 3628/42, 3628/57, 3628/56, 3628/55, 3628/53, 3628/52, 3628/51, 3628/50 i 3627/6, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/18) 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.

VD. 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: 2023.03.20 22:01:26 +01'00'