



Broj: 09-332/23-4041/4  
Podgorica, 18.07.2023. godine

## „OPTIMUS PROJECT“ Doo

### BIJELO POLJE

Lješnica bb

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka  
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-4041/1 od 16.05.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Optimus Project“ 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.

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 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).

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Gornja Gorica 1-izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 28/11), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čini kat par. 1132/2 na UP D/10 planirana je namjena stanovanje manje gustine (objekti porodičnog stanovanja-TIP 2).

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Prema smjernicama iz Plana (*Uslovi za objekte porodičnog stanovanja - TIP 2, str.80*), ovi objekti su planirani kao slobodnostojeći na parceli ili dvojni. **U okviru obejkata moguća je organizacija do 4 stambene jedinice.** Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je u objektu planirano 5 stambenih jedinica što nije u skladu sa zadatim smjernicama.

Članom 98 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. list CG" br. 24/10, 33/14) etaža je definisana kao dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja **ne prelaze polovinu spratne visine.** U konkretnom slučaju, budući da je projektovana **spratna visina** 3.00 m, shodno članu 98 Pravilnika, etaže potkrovlja može imati maksimalnu visinu od 4,50 m. Idejnim rješenjem projektovana je visina potkrovlja i tavana od cca 5,20 m. Potrebno je projektovati poslednju etažu objekta prema članu 98 Pravilnika.

Smjernicama iz planskog dokumenta navodi se da je visina nadzidka kod podkrovne etaže 1.5 m. Uvidom u grafički prilog idejnog rješenja *Presjek B-B*, konstatuje se da je visina nadzidka potkrova etaže 1.6 m, te ga je potrebno korigovati shodno zadatim smjernicama. **Nadalje, projekciju krovne ravni prikazati u skladu sa korigovanom visinom nadzidka, te etažu potkrovlja i ostale elemente poslednje etaže planirati tako da ne prelaze projekciju krovne ravni.**

Sagledavajući predmetno idejno rješenje konstatuje se da je na lokaciji projektovano 9 parking mjesta u parteru. Pistup svim parking mjestima se predviđa direktno sa planom predviđene saboračajnice. Iz bezbjednosnih razloga nije dozvoljeno postavljanje parking mjesta i parkiranje direktno sa ulice, **već je potrebno predvidjeti jedan prilaz sa ulice ka svim parking mjestima** za bezuslovno parkiranje unutar predmetne parcele.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je objekat postavljen na koti +0.60 m u odnosu na kotu uređenog terena. Objektu se pristupa putem stepeništa. Potrebno je **obezbediti pristup objektu za lica smanjene pokretljivosti**, u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG”, br.48/13 i 44/15).

**Stepenište** u objektu nije moguće planirati kao ratifikovano već je neophodno projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke (grafički prilozi Osnova prvo sprata i Osnova potkrovlja).

Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da je planirano **ograđivanje predmetne UP.** Potrebno je na svim grafičkim priložima prikazati i iskotirati planiranu ogradu i u svemu je

prilagoditi sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Sl.list CG–opštinski propisi", br. 14/21, 09/22, 31/22 i 49/22.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 7 (sedam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**