



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: 05-332/24-16226/2
Podgorica, 20.02.2025. godine

GEO MASTER DOO

BIJELO POLJE

Ul. III Sandžačke br.76

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



Broj: 05-332/24-16226/2
Podgorica, 20.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i 237 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 „Geo master“ Doo Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ Doo Bijelo Polje ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.12.2024.godine u 13:33:44 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čine UP15, UP16 i UP17, koje čine kat.parcele br.4026/9, 4026/10, 4026/11, 4026/26, 4026/27 i 4026/28 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Geo master“ Doo Bijelo Polje na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ Doo Bijelo Polje ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.12.2024.godine u 13:33:44 + 01'00' za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čine UP15, UP16 i UP17, koje čine kat.parcele br.4026/9, 4026/10, 4026/11, 4026/26, 4026/27 i 4026/28 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima : ukupne bruto razvijene građevinske površine 3 141,00m² (planom zadato 3 209,00m²), indeksa izgrađenosti 1,04 (planom zadato 1,10), površine pod objektom 1 047,10m² (planom zadato 1 070,00m²); indeksa zauzetosti 0,35 (planom zadato 0,36); spratnosti P+2 (planom zadato 3 nadzemne etaže).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-16226/1 od 09.12.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Geo master“ Doo Bijelo Polje, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „Intesa Group“ Doo Bijelo Polje ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.12.2024.godine u 13:33:44 + 01'00' za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čine UP15, UP16 i UP17, koje čine kat.parcele br.4026/9, 4026/10, 4026/11, 4026/26, 4026/27 i 4026/28 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora

Cetinjskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica.

Direktorat Glavnog državnog 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 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: 08-332/22-1608 izdati dana 09.11.2022. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-1797 izdati dana 06.12.2022. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-1796 izdati dana 06.12.2022. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine br.13246/24 od 17.10.2024.godine; 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

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

Shodno Planskom dokumentu na predmetnoj lokaciji je dozvoljena izgradnja objekata za višeporodično stanovanje, u okviru kojih je moguće organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju. Spratnost objekata je definisana kao maksimalni broj nadzemnih etaža i za predmetnu lokaciju iznosi tri nadzemne etaže. Građevinska linija

prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 3,0 m za namjenu stanovanje srednje gustine SS, za namjene CD i MN; 2,5 m za namjenu stanovanje male gustine SMG (izuzetno, uz saglasnost susjeda može biti min.1,5 m za namjenu SMG). Građevinske linije prema zelenim površinama, kanalu i površinama za poljoprivredu su na udaljenosti 2,5 m, a udaljenost objekta od pristupnog puta (prilaza) je 2,5 m (ako GL nije definisana grafički).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane D.O.O. „Intesa Group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.12.2024.godine u 13:33:44 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat. parcelama br. 4026/9, 4026/10, 4026/11, 4026/26, 4026/27 i 4026/28 KO Podgorica III, koje ulaze u sastav UP15, UP16 i UP17, zona A5, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore", broj 48/20), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3 141,00m² (planom zadato 3 209,00m²), indeksa izgrađenosti 1,04 (planom zadato 1,10), površine pod objektom 1 047,10m² (planom zadato 1 070,00m²); indeksa zauzetosti 0,35 (planom zadato 0,36); spratnosti P+2 (planom zadato 3 nadzemne etaže).

Planirani stambeno-poslovni objekat se sastoji od dvije lamele sa nezavisnim ulazima, spratnosti P+2. U prizemlju lamele 1 je smješteno 7 stambenih jedinica i 1 poslovni prostor. Na spratovima je planirano po 8 stambenih jedinica. U lameli 2 je predviđeno po 8 stambenih jedinica na svakoj etaži.

Objekat je smješten u okviru građevinskih linija, koje su u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela udaljene 3,00m i u odnosu na saobraćajnice 8,75m i 10,00m shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i max.visinom nadzitka 1,20 m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom.

Predmetni objekat je jasnih proporcija i svedene forme. Fasade su u oblikovanju i u materijalizaciji riješene tako da je vizuelno jasno definisana sama funkcija objekta koja je namijenjena porodičnom stanovanju sa poslovanjem. Predviđeni materijali u obradi fasade su kombinacija staklene površine u Al ramovima, kovane ograde i bavalita u dvije nijanse boje. Krov objekta je kosi; nagiba 21°. Krovni pokrivač je crije.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.2860 KO Donja Gorica elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 21.02.2025.godine utvrđeno je da su kat.parcele br.4026/9 i 4026/26 KO Donja Gorica, u svojini Radinović Predraga u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.2861 KO Donja Gorica elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 21.02.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela br.4026/10 KO Donja Gorica, u svojini Radinović Predraga u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.2862 KO Donja Gorica elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 21.02.2025.godine utvrđeno je da su kat.parcele br.4026/11, 4026/27 i 4026/28 KO Donja Gorica, u svojini Radinović Predraga u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Geo master“ Doo Bijelo Polje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ Doo Bijelo Polje ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.12.2024.godine u 13:33:44 + 01'00' za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čine UP15, UP16 i UP17, koje čine kat.parcele br.4026/9, 4026/10, 4026/11, 4026/26, 4026/27 i 4026/28 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.48/20), 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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

