



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10987/6
Podgorica, 12.07.2024. godine

Stambena zadruga sindikalne organizacije Uprave za izvršenje krivičnih sankcija

PODGORICA

Velje brdo bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

OBRADILA:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



Broj: 09-332/23-10987/6
Datum: 12.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 4. tač. 1. al. 1 i 2, člana 88. stav 2. i čl. 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, 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 "Stambena zadruga sindikalne organizacije Uprave za izvršenje krivičnih sankcija" iz Podgorice- Velje Brdo, za davanje saglasnosti na dopunjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „NRA Atelier“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 13:19:03 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sindikalne organizacije Uprave za izvršenje krivičnih sankcija u Bijelom Polju, na dijelu urbanističke parcele 386, koju čini kat.parcela broj 1480 K.O. Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 05/17), Opština Bijelo Polje, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „ Stambena zadruga sindikalne organizacije Uprave za izvršenje krivičnih sankcija" Podgorica – Velje Brdo, na dopunjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „NRA Atelier“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 13:19:03 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sindikalne organizacije Uprave za izvršenje krivičnih sankcija u Bijelom Polju, na dijelu urbanističke parcele 386, koju čini kat.parcela broj 1480, K.O. Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 05/17), Opština Bijelo Polje - u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeksom izgrađenosti 1.70 (Planom zadato 3.00); indeksom zauzetosti 0.32 (Planom zadato 0.50); ukupnom bruto građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 4,334.59m², od čega bruto razvijena površina podzemne etaže iznosi 781.41m², a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 3553,18m² (Planom zadato 6,260.10m²); površinom pod objektom 598.53m² (Planom zadato 1,043.35m²); spratnošću odnosno visinom objekta G+P+5 (planom zadato P+5), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-10987/1 od 29.12.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, obratila se Stambena zadruga sindikalne organizacije Uprave za izvršenje krivičnih sankcija -Podgorice, zahtjevom, za davanje saglasnosti na dopunjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „NRA

Atelier" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 13:19:03 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sindikalne organizacije Uprave za izvršenje krivičnih sankcija u Bijelom Polju, na dijelu urbanističke parcele 386, koju čini kat.parcela broj 1480, KO Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 05/17), Opština Bijelo Polje.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove broj 084-1994/15-2021 izdati od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora – Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dana 18.01.2022.godine; List nepokretnosti - prepis broj 4536 izdat od strane Uprave za katastar i državne imovine PJ Bijelo Polje broj 105-919-8350/2023 od 19.12.2023. godine za kat.parcelu br.1480 KO Bijelo Polje; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa obezbijeđenim kolskim prilazom objektu preko kat.parcele 1486 po kulturi nekategorisani putevi koja je u vlasništvu Crna Gora u obimu prava svojine 1/1 i Opština Bijelo Polje u obimu prava raspolaganja 1/1 i preko kat.parcele 1480 u vlasništvu Stambena zadruga sindikalne organizacije Uprave za izvršenje krivičnih sankcija u obimu prava 1/1, i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Razmatrajući predmetni zahtjev sa spisima predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja a ovo sa sledećih 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 ovlašćenja 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 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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste

tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je dopunjeno ldejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izradilo privredno društvo „NRA Atelier“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 13:19:03 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sindikalne organizacije Uprave za izvršenje krivičnih sankcija, na dijelu urbanističke parcele 386, koju čini kat.parcela broj 1480, K.O. Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 05/17), Opština Bijelo Polje urađeno u smislu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: indeksom izgrađenosti 1.70 (Planom zadato 3.00); indeksom zauzetosti 0.32 (Planom zadato 0.50); ukupnom bruto građevinskom površinom podzemnih i nadzemnih etaža objekta 4,334.59m², od čega bruto razvijena površina podzemne etaže iznosi 781.41m², a bruto razvijena površina nadzemnih etaža iznosi 3553.18m² (Planom zadato 6,260.10m²); površinom pod objektom 598.53m² (Planom zadato 1,043.35m²); spratnošću odnosno visinom objekta G+P+5 (planom zadato P+5), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uvidom u Smjernice iz planskog dokumenta „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 05/17), Ulcinj, za urbanističku parcelu 386, koju čini katastarska parcela broj 1480/1, KO Bijelo Polje, utvrđeno je da je planirana namjena „stanovanje velike gustine – SV - tip II“.

Stanovanje većih gustina je planirano na nekoliko lokacija između Ulice Nedeljka Merdovića i Gradske obilaznice. Planirano je kroz dva tipa - TIP I i TIP II koji se razlikuju po planiranim parametrima gradnje. TIP I je planiran na manjim parcelama, sa manjim parametrima gradnje kako bi oslobodio vizure prema Obrovu, dok TIP II podrazumijeva velike komplekse u okviru kojih se planiraju objekti velike spratnosti, na kojima je dozvoljena fazna realizacija objekata (UP247, UP248, UP261, UP378, UP379, UP380 i UP386).

Stanovanje veće gustine - TIP II

Ovaj tip stanovanja zastupljen je u zoni između Ulice Nedeljka Merdovića i Gradske obilaznice gdje je po planu višeg reda predviđeno stanovanje velikih gustina. Pored stanovanja kao pretežne namjene u okviru stanovanja velikih gustina moguća je organizacija i djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja kao što su: trgovina i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima stambenih objekata; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvo i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca i stanice za snabdjevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) i slično.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli sa jednom ili više lamela ili formirati komplekse. Komplekse tretirati kao kompozicione cjeline kod kojih postoji mogućnost fazne gradnje u skladu sa Zakonom i tehničkom dokumentacijom.

Parametri gradnje:

- spratnost objekata je maksimalno do P+5 (šest nadzemnih etaža);
- maksimalni Indeks zauzetosti 0.5;

- maksimalni indeks izgrađenosti 3.0;

Objekti se postavljaju na ili iza zadate građevinske linije.

Minimalna udaljenost od susjedne parcele je 5m.

Uređenje i ozelenjavanje slobodnih dijelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnoj poglavlju ovog plana uz uslov da procenat slobodnih i ozelenjenih površina na parceli iznosi minimalno 30% pri čemu je poželjno rukovoditi se savremenim tendencijama, kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja eteža pod zemljom.

Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje parkiranje ili pomoćne prostorije (ostave, kotlarnica i sl.) iste ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele.

Za objekte koji su namjenjeni poslovanju, na parceli je neophodno obezbjediti dovoljno manipulativnih površina u skladu sa djelatnostima koje se obavljaju, a prema važećoj regulativi.

Parcele kod ovog tipa stanovanja nisu planirane za ograđivanje.

Pravila parcelacije

Urbanistička parcela UP 386 sastoji se od djelova katastarskih parcela 1480, 1452/1, 1483/4 i 1484/2 KO Bijelo Polje. Minimalna novoformirana parcela za gradnju novog objekta u okviru stanovanja velike gustine je 1000m². Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela sa istom namjenom radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) odnosno postoje manja odstupanja i u drugim slučajevima kada urbanističku parcelu nije moguće kompletirati, a postojeća katastarska parcela svojom površinom zadovoljava urbanističke uslove za gradnju, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja UTU-a.

Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulacija i nivelacija objekata su određene u odnosu na planiranu saobraćajnu mrežu u odnosu na koju su definisane građevinske linije ili zone gradnje. Kota poda prizemlja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, suterenske etaže je neophodno prilagoditi konfiguraciji terena. Ukoliko se u okviru objekta formira suterenska etaža tada kotu poda prizemlja postaviti maksimalno na 1.2m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte gdje podzemna linija prodire nadzemnu, kotu poda prizemlja koja je u planu zadata moguće je spustiti na ravan terena. Novi objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren ili za postojeće objekte. Dimenzije

objekata određiće se prema stepenu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susjednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno-infrastrukturnog koridora.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Nove objekte postavljati u okviru zone gradnje zadate za parcelu u okviru ove namjene.

Nivelacione kote objekata

Kotu poda prizemlja objekta postaviti u skladu sa nivelacijom saobraćajnice u kontaktu, kotama postojećih susjednih objekata, kao i kotama terena u neposrednom okruženju. Maksimalna kota prizemlja objekta u odnosu na saobraćajnicu odnosno okolni teren može biti 90cm.

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je brojem etaža.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti:

- Podzemne - Po (podrum) i predstavljaju dio objekta koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.0m. Broj podrumskih etaža (potpuno ukopanih) nije ograničen, a formira se u okviru objekata namenjenih višeporodičnom stanovanju i drugim namjenama za koje je potrebno obezbjediti veći broj parking mjesta. Podzemene etaže se mogu organizovati i u objektima gdje to u planu nije posebno naglašeno, a u skladu sa potrebama i uslovima terena i uz poštovanje uslova datih planom. Etaže u kojima se organizuje garažiranje, ostave ili tehničke prostorije ne ulaze u obračun BRGP.

- Nadzemne - SU (suteran), P (prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje). Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m;
- za stambene etaže do 3.5m;
- za poslovne etaže do 4.5m;

- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m. Objekti mogu imati samo jedan suteran.

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta. Nove objekte graditi u skladu sa parametrima gradnje. Broj stanova je u funkciji potrebe korisnika, s tim što za svaki stan treba obezbjediti potrebne površine za parkiranje.

Oblikovanje i materijalizacija

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se

implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe, oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata.

Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu preporučuje se korišćenje onih formi krovova i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim fizičkim strukturama. Gdje postoje tehničke mogućnosti ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.). Osvjetljenje je moguće preko krovnih prozora, krovnih badža ili usječenih lođa.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom. Rasvjetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora. Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu cjelinu. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

Fasade (vrsta materijala):

- u izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr;
- fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno trebaju biti izvedene.

Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib):

- projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ova podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način;
- krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni;
- za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Orijentacija objekta:

Čitav prostor u okviru zahvata plana kao i urbanističke parcele imaju orijentaciju sjeveroistok - jugozapad. Objekte postavljati u skladu sa položajem urbanističke parcele. Idejnim rješenjem na parceli je predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta sindikalne organizacije Uprave za izvršenje krivičnih sankcija u Bijelom Polju, spratnosti G+P+5. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, na dijelu urbanističke parcele broj 386, koja se nalaze u zahvatu DUP-a „Nikoljac“, Opština Bijelo Polje. Urbanistička parcela 386 je formirana od katastarske parcele broj 1480, KO Bijelo Polje, čija površina iznosi 2086,70m².

Teren na kom se nalazi objekat pruža se u pravcu sjeveroistok-jugozapad i u blagom padu je, pri čemu je najviša tačka zadate parcele 576.03m^{mnv}, a najniža 574.35m^{mnv}. Kolski pristup je planiran sa lokalne saobraćajnice ulica br 14. Uređenje terena je sastavni dio projekta.

Objekat je u funkcionalnom i organizacionom smislu projektovan kao slobodnostojeći sa stambenim jedinicama i poslovnim prostorom na prizemlju. Projektovanje i oblikovanje objekta je rađeno u stilu moderne arhitekture uz upotrebu savremenih materijala, a sve na

osnovu smjernica datih Urbanističko-tehničkim uslovima. Osim glavnog, objekat ima i pomoćni ulaz kako bi se skratila komunikaciona linija od parkinga do ulaza.

U sklopu uređenja terena, predviđene su popločane površine u svrhu obezbjeđivanja prostora za pješake. Ostatak uređenje terena sem internih saobraćajnica i parkinga čini zelenilo. Urbanističko-tehničkim uslovima zahtijevano je 30% površine parcele pod zelenilom, koliko je i obezbijeđeno (626.03m²).

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti G+P+5. Funkcijom objekta obezbijeđeno je komforno stanovanje.

U garaži su predviđena parking mjesta, stanarske ostave, tehničke prostorije, kao i vertikalne komunikacije – stepenište i lift.

Na prizemlju je projektovan ulaz sa vjetrobranom, vertikalne komunikacije, ostava za bicikla i kolica, tehničke prostorije, prostorije za održavanje, kotlarnica sa magacinom za pelet, kao i jedan poslovni prostor. U dijelu objekta na prizemlju predviđena su natkrivena parking mjesta.

Na tipskim etažama projektovano je sedam stambenih jedinica, od čega tri jednosobna stana, tri jednoiposobna stana i jedan dvoiposobni. Osim stanova, projektom su predviđene horizontalne i vertikalne komunikacije, kao i tehnička prostorija na svakoj etaži.

Spoljni zidovi

Projektovana su dva osnovna tipa spoljnih zidova:

- fasadni zidovi za završnom oblogom od silikatnog maltera u bež, braon i bijeloj boji;
- ukopani fasadni zidovi.

Fasadni zidovi su projektovani od giter bloka i armiranog betona d=20 cm, sa termoizolacijom debljine d=10 cm, dok je završna obrada fasade silikatni malter u više boja. Sa unutrašnje strane, fasadni zidovi su malterisani, gletovani i obojeni završnim disperzivnim bojama ili obloženi pločicama na odgovarajućem lijepku.

Krov

Projektovana su dva osnovna tipa krovova:

- kosi krov sa drvenom krovnom konstrukcijom, sa odgovarajućim izolaterskim slojevima i krovnim pokrivačem od trapezastog lima. Nagib krova je 15°.
- ravni zeleni krov iznad garaže, sa odgovarajućim izolaterskim slojevima.

Fasadni otvori

Fasadna bravarija na ulazima i poslovnom prostoru na prizemlju, je predviđena od aluminijumskih profila sa termoprekidom. Fasadni otvori na tipskim etažama su od PVC profila sa roletnama u bijeloj boji. Fasadni otvori se donose na gradilište finalno obrađeni i upakovani.

Ograde i bravarski radovi

Projektovana su dva tipa ograda:

- ograda unutrašnjeg stepeništa sa rukohvatima;
- ograde na terasama.

Svi čelični elementi moraju biti izrađeni od nerđajućeg čelika V4a i premazani sa minimum dva sloja metaliziranom silikonskom mat bojom. Boja bravarski radova je Anthracite RAL7016.

Uređenje terena

Projektno rješenje predviđa procenat uređene ozelenjenosti od 30%, u skladu sa zadatim parametrima. Kompoziciono rješenje uređenja terena proističe iz zadatih urbanističko-

tehničkih uslova, pozicije novoprojektovanog objekta i pristupa sa saobraćajnice, kao i specifičnosti mikrolokacije koja uslovljava izbor sadnog materijala.

Uvidom u List nepokretnost broj 4536 izdat od strane Uprave za katastar i državne imovine PJ Bijelo Polje broj 105-919-8350/2023 od 19.12.2023. godine utvrđeno je da na kat.parceli br.1480 KO Bijelo Polje, pravo svojine ima Stambena zadruga sindikalne organizacije Uprave za izvršenje krivičnih sankcija u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti po čl. 87.stav. 4. tač.1.al. 1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i davanje saglasnosti „ Stambena zadruga sindikalne organizacije Uprave za izvršenje krivičnih sankcija " na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „NRA Atelier“ D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 13:19:03 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sindikalne organizacije Uprave za izvršenje krivičnih sankcija u Bijelom Polju, na dijelu urbanističke parcele 386, koju čini kat.parcela broj 1480, KO Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 05/17), Opština Bijelo Polje, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

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.

Obradila:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Siniša Minić