



Crna Gora  
Opština Berane

Adresa: ul. IV crnogorske br.1  
84300 Berane, Crna Gora  
tel: +382 51 231 973  
fax: +382 51 233 357  
e-mail: arhitekta@berane.co.me

Služba glavnog gradskog arhitekta

23.02.2023. godine

Br: 13-333/23-16/1

Za:

**DABETIĆ ALEKSANDAR**  
Berane, tel. 068 810 478

Veza: Vaš zahtjev br. 13-333/23-16 od 07.02.2023. godine

**PREDMET:** Rješenje o davanju saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na kat.parceli br. 116/4 upisanoj u LN 923-prepis KO Pešca,površine 449m<sup>2</sup> u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina za koju je predviđeno donošenje LSL-e "Aerodrom", na dalju nadležnost

S poštovanjem

vd Glavni gradski arhitekta

Sonja Simeunović-Vuković d.i.a.

**Prilog:** Rješenje br. 13-333/23-16/1 od 23.02.2023. godine

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu Dabetić Aleksandra br.13-333/16 od 07.02.2023.god., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 116/4 KO Pešca u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina za koju je predviđeno donošenje LSL-e "Aerodrom" na osnovu čl.87 u vezi sa stavom 4.tačka 1 i člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19,82/20 i 86/22), čl. 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), Odluke o imenovanju vršioca dužnosti glavnog gradskog arhitekta, br. 01-018/22-1833 od 01.09.2022. godine i čl. 34 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave opštine Berane („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 2/19, 6/19 - ispr., 8/19 - ispr. i 18/19), donosi:

### **R J E Š E N J E**

Daje se **saglasnost** DABETIĆ ALEKSANDRU na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 116/4 upisana u LN 923-prepis KO Pešca površine 449m<sup>2</sup>, u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina u svojini podnosioca zahtjeva, spratnosti P+1, bruto površine u osnovi 120,32m<sup>2</sup>,bruto razvijene građevinske površine 240,59m<sup>2</sup> u pogledu usaglašenosti sa:

- Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta,
- Osnovnim urbanističkim parametrima (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti,spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

### **Obrazloženje**

Zahtjevom br. br.13-333/23-16 od 07.02.2023.god., ovom organu se obratio Dabetić Aleksandar za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 116/4 upisane u LN 923-prepis KO Pešca

Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio doo "Archipro" iz Berana,ovjereno elektronskim potpisom ovlaštenog lica 24.01.2023.g. u 08:09:31 h,Izjava projektanta od 01.02.2023.g.,list nepokretnosti u originalu i kopija plana od 16.09.2022.g. i Izjava geodetske agencije doo "Geostart" iz Podgorice od 09.06.2022.g.

Odredbama čl. 87 stav 4 tačka 1, a u vezi sa čl. 76 Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta:

- 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.

Odredbama čl. 88 stav 1 Zakona, propisano je da se poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, 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 i da za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na predmetnoj lokaciji u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina i odlučio kao u dispozitivu rješenja iz sledećih razloga:

Odredbama čl. 87 stav 1 istog Zakona propisano je da se saglasnost izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, a članom 215 da do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Uvidom u predmetni PUP Berane su propisano sledeće: Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju

-Izgradnju stambenog objekta izvesti u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primenom svih materijala dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova.

- Gabariti u osnovi objekata treba da imaju, po mogućnosti, pravilne geometrijske forme. To su forme simetrične u odnosu na glavne ose objekata, kao na primjer, pravougaona, kvadratna i slično.

- Kod objekata koji moraju da imaju složene gabarite u osnovi i čiji pojedini djelovi imaju različite spratnosti treba seizmičkim dilatacionim fugama gabarit objekta podijeliti tako da pojedini djelovi imaju pravilne forme u osnovi i po visini i omogućuje projektovanja zasebnih konstruktivnih jedinica.

-Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lagane prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

-Fasadu predvideti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima.

-Prozore i vrata predvidjeti od drveta ili pvc u skladu sa ambijentalnim vrijednostima. Predviđanje prozora prema susednim parcelama uraditi prema smernicama ili saglasnosti vlasnika susednih parcela. Prozore pažljivo dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i izbjegavati male otvore radi što boljeg osvetljenja prostora.

Krovove predvidjeti kose ne manjeg nagiba od 30° iz klimatskih razloga

Nivo prizemlja max 120cm a max nadzidak potkrovlja 1,2m

U cilju racionalnog korišćenja energije treba koristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri projektovanju koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije

Osnovnim urbanističkim parametrima je propisano:

Do izrade plana nižeg reda -DUP-a, za izgradnju stambenih i stambeno - poslovnih objekata važe sljedeći uslovi: -Urbanistička parcele se poklapa sa katastarskom parcelom

-Urbanistička parcela mora imati direktan pristup sa javne površine (saobraćajnice)

-Minimalno odstojanje građevinske linije od regulacione linije koja predstavlja granicu parcele javne površine (saobraćajnice) u kontaktu je 3-5m

-Minimalno odstojanje objekta od granice susjedne parcele je 1.5m

Parametri gradnje za stanovanje malih gustina

-Minimalna veličina parcele 300m<sup>2</sup>

-Maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.5

-Maksimalni indeks izgrađenosti parcele 1.5

-Maksimalna spratnost P+1+Pk (P+2) uz mogućnost izgradnje suterena ili podruma čija BGP ne ulazi u obračun površina ukoliko se podrumске i suterenske etaže u osnovnom objektu koriste za garažiranje i tehničke sisteme objekta.

-Max BRGP 500m<sup>2</sup>

-odnos prema građevinskoj liniji: Građevinsku liniju postaviti na 3-5m ka ulici, a prema susjednim parcelama 1.5m

Na osnovu uvida u tekstualnu i grafičku dokumentaciju dostavljenog Idejnog rješenja arhitektonskog projekta, glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog arhitektonskog rješenja u skladu sa smjericama za oblikovanje prostora i materijalizaciju objekata kao i propisanim osnovnim urbanističkim parametrima zadatih PUP-om.

Volumenom i položajem je objekta uklopljen u okruženje. Fasade objekta kao i krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala. Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele i objekta. Objekat je u granicama maksimalno zadatih visina, sa kosim dvovodnim krovom i adekvatnom stolarijom. Ograda oko parcele je predviđena u skladu sa smjericama.

Na lokaciji površine 449m<sup>2</sup> planirani objekat je u osnovi površine 120,32m<sup>2</sup> ukupne bruto površine 240,59m<sup>2</sup>, spratnosti P+1. Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija. Ostvareni Indeks zauzetosti je 0,27(planirani je 0.5) a indeks izgrađenosti 0.54(planirani je 1.5).

Uz digitalno idejno rješenje arhitektonskog projekta je dostavljena izjava geodetske agencije doo "Geostart" iz Berana o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine. Takođe je dostavljena izjava glavnog inženjera sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, list nepokretnosti 923 -prepis i kopiju plana KO Berane ne stariju od šest mjeseci čime je dokazano da podnosilac zahtjeva ima riješene imovinske odnose.

Pri obrazloženju ovog rješenja, glavni gradski arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen-član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Dabetić Aleksandar, na Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 116/4 upisana u LN 923-prepis KO Pešča površine 449m<sup>2</sup> u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina, u pogledu usaglašenosti sa Smjericama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, i osnovnim urbanističkim parametrima (maksimalna bruto razvijena površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Imajući u vidu sve navedeno, ovaj javnopravni organ je odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja.

#### UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko Službe Glavnog gradskog arhitekta u dva primjerka, taksirana sa 5,00 € administrativne takse na žiro - račun br. 530-6046777-40, a ista se može izjaviti i na zapisnik.

DOSTAVITI: 1x Podnosiocu zahtjeva, 1x u predmetu i 1x a/a

vd Glavni gradski arhitekta,

Sonja Šimenović -Vuković d.i.a



CRNA GORA

OPŠTINA BERANE

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Broj:13-333/23-12/1

Datum: 24.02.2022.g.

Potvrda o izvršenoj dostavi  
**DOSTAVNICA**

NAZIV PISMENA	KOME SE PISMENO DOSTAVLJA Ime i prezime	ULICA I BROJ	DATUM PRIJEMA	POTPIS PRIMAoca	ODNOS PREMA LICU UMJESTO KOGA JE POŠILJKA PRIMLJENA	DOSTAVLJAČ
SAGLASNOST NA IDEJNO REŠENJE	DABETIĆ ALEKSANDAR	BERANE	24.02.2022		DABETIĆ ALEKSANDAR	

\*OBAVEZNA LIČNA DOSTAVA PO ČL. 48 ST.1 ZAKONA O UPRAVNOM POSTUPKU („SLUŽBENI LIST CRNE GORE“, BR.56/14,20/15,40/16 I 37/17) KOJI PROPISUJE „DOSTAVLJANJE PISMENA MORA SE IZVRŠITI LIČNO LICU KOME JE NAMENJENO KAD SE RADI O PISMENU OD ČIJEG DOSTAVLJANJA TEČE ROK KOJI SE NE MOŽE PRODUŽITI ILI AKO JE TO PROPISANO ZAKONOM,ODNOSNO DRUGIM PROPISOM ILI AKO TAKO ODREDI OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE“.

Dabetić (Milovan) Aleksandar  
(prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

Berane  
(adresa)

+382 68 810 478  
(broj telefona)

Црна Гора ОПШТИНА БЕРАНЕ				
Датум пријема акта: 07. 02. 2023				
Орг.јед.	Клас.знак	Ред.број	Прилог	Вриједност
		13- 333/23- 16		

(naziv i sjedište pravnog lica/privrednog društva/preduzetnika)

ОПШТИНА БЕРАНЕ  
ГЛАВНИ ГРАДСКИ АРХИТЕКТА  
**ЗАХТЈЕВ ЗА ДАВАНЈЕ САГЛАСНОСТИ**  
**Главног државног / градског архитекте**

(član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata)

Обраћам се захтјевом за издавање сагласности на:

- Idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvijezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka - nadležnost glavnog državnog arhitekta;
- Idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine do 3000m<sup>2</sup> – nadležnost glavnog gradskog arhitekta;
- Idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog Zakona.  
(zaokružiti odgovarajući broj)

Lokacija objekta katastarska parcela br. 116/4 KO Pešca, Berane  
(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

PUP Berane  
(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor Aleksandar Dabetić

PRILOG:

- Idejno rješenje 1xCD

Berane, 01.02.2023.godine  
(mjesto i datum)

DABETIĆ ALEKSANDAR  
(podnosilac zahtjeva)



7900000282



111-919-4279/2022

**UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU**CRNA GORA  
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU**PODRUČNA JEDINICA  
BERANE**Broj: 111-919-4279/2022  
Datum: 25.08.2022.  
KO: PEŠČA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 923 - PREPIS**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
116	4		4 3	13/04/2021	KOLOVOZI	Livada 2. klase KUPOVINA		449	2.47
								449	2.47

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2308980272003 0	DABETIĆ MILOVAN ALEKSANDAR Vinicka Vinicka 0	Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnik: s

Marijanović Velibor, dipl.pravnik

Investitor: ALELSANDAR DABETIĆ  
Objekat: STAMBENI  
Lokacija: kat. parcela br. 116/4 KO Pešča  
PUP Berane - opština Berane  
Projektant: D.O.O. „ARCHIPRO“ - BERANE

U skladu sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore" br. 064/17, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispr. i 82/2020) i članom 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 istog zakona po Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju dajem sledeće:

### IZJAVA PROJEKTANTA

da je objekat projektovan u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane Sekrterijata za planiranje i uređenje prostora opštine Berane, broj: 07-332/22-322/6 dana 05.10.2022. godine, kao i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj i regulacionoj liniji. Objekat je lociran na dijelu katastarske parcele br. 116/4 KO Pešča, odnosno u okviru PUP-a Berane, a prilaz lokaciji je obezbeđen preko postojeće saobraćajnice sa zapadne strane i katastarske parcele br. 116/5 KO Pešča, te da su ostvareni sledeći parametri:

	PREDVIĐENO PLANOM	OSTVARNO U PROJEKTU
Površina parcele	kat.parcela br. 116/4 KO Pešča 449m <sup>2</sup>	
Indeks zauzetosti	IZ =0,50 Dozvoljeno 224,50m <sup>2</sup>	Planirani objekat 120,32m <sup>2</sup> IZ = 0,27
Indeks izgrađenosti	II =1,50 500m <sup>2</sup>	Planirani objekat 240,59m <sup>2</sup> II = 0,54
Maksimalna bruto površina	500m <sup>2</sup>	Planirani objekat 240,59m <sup>2</sup> Ukupno 240,59m <sup>2</sup>
Spratnost	Pr+1+Pk	Fr+1

Napomena: detaljna razrada UP data je u tehničkom opisu.

Datum: 01.02.2023. god.

Glavni inženjer:

arh. Larisa Ganić, dipl.ing.





CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BERANE

Broj: 917/22-3/110

Datum: 16.09.2022.



Katastarska opština: PEŠČA

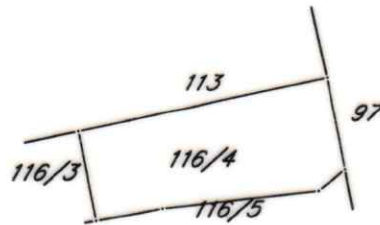
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 3,4

Parcela: 116/4

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

\_\_\_\_\_



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*

**D.O.O. GEO-START Podgorica**  
**za izvođenje geodetskih radova i usluga**

Vranjske Njive bb.

PIB : 02782278

mob.069 534 019

81000 Podgorica  
Žiro račun:510-201799-20 CKB

PDV: 30/31-094116-9

e-mail:mircetapet@gmail.com

**IZJAVA - SLUŽBENA KONSTATACIJA**

U skladu sa tačkom 1.7 Uputstva Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 01-1894/1 od 17.11.2021.godine

Opština: Berane  
Investitor:Dabetić Milovan Aleksandar  
Tip objekta: Porodično stambeni objekat

Nakon geodetskog snimanja , uvida, preklapanja predmetnih ažurnih planova i predmetne dokumentacije za buduću lokaciju planirano porodično stambenog objekta D.O.O."GEO-START" iz Podgorice (P.J. Berane) konstatuje da se projektovani tj.planirani porodični stambeni objekat planira na katastarskoj parceli 116/4 KO Pešca, P.J. Berane, LN 923,koje se nalaze u vlasništvu Dabetić Milovana Aleksandar u obimu prava 1/1. Površina predmetne parcele 116/4 iznosi 449m<sup>2</sup>,(livada 2.kl. P=449m<sup>2</sup>)

Urbanistički plan još nije sproveden na datoj lokaciji gdje je izvršeno geodetsko snimanje i izrada geodetsko - katastarske podloge.

Prilaz lokaciji i objektu obezbijeđen je sa postojećeg puta - kat. parcele 97 (po katastarskoj evidenciji način korišćenja je nekategorisani put), svojina Crna Gora a raspolaganje Opština Berane.

Službena konstatacija služi za potrebe dobijanja saglasnosti na projekat, te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

09.06.2022. god.



Za „GEO-START“ d.o.o.  
Direktor:  
inž. geodezije Mirčeta Petrović

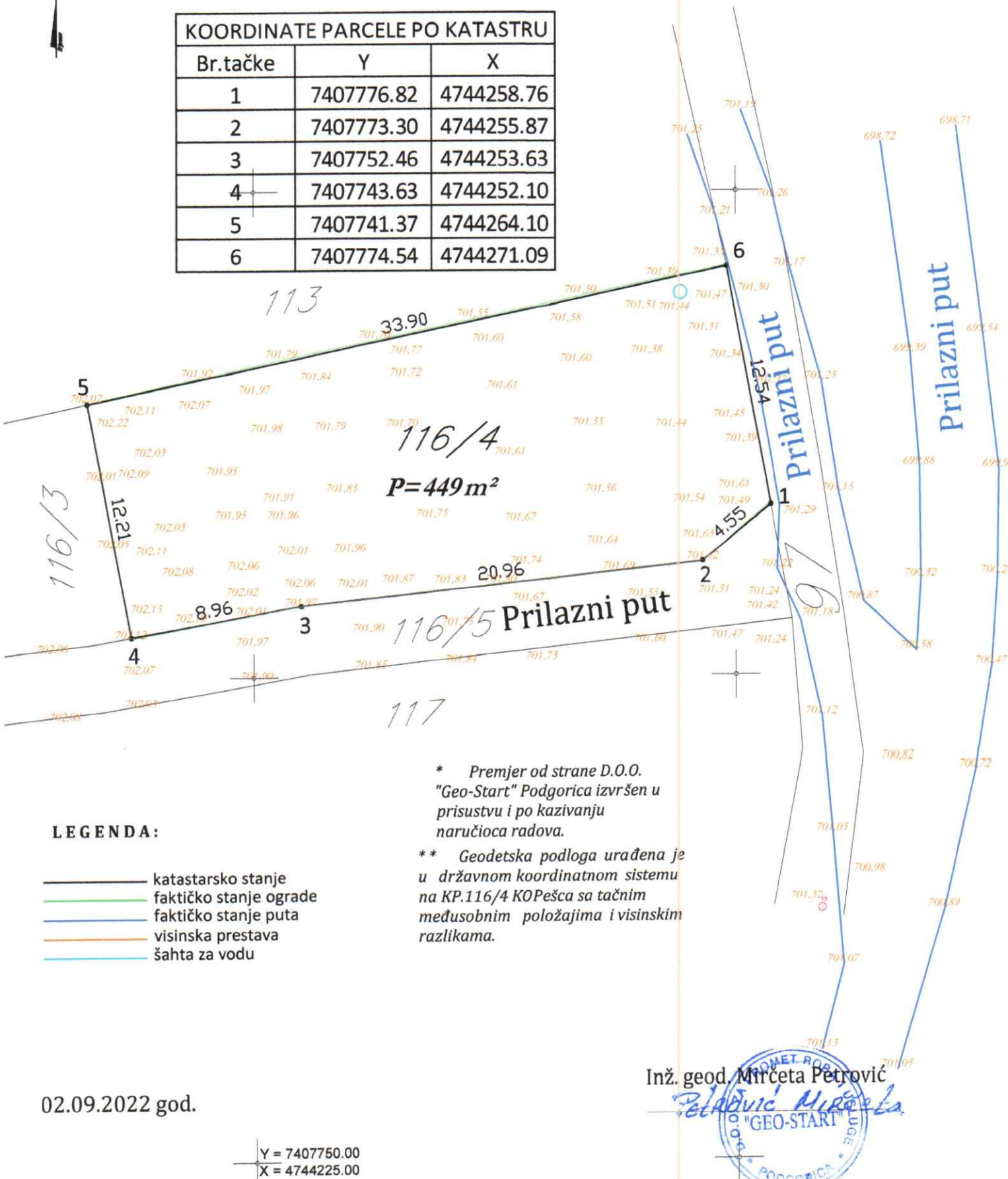
*Petrović Mirčeta*

# Geodetsko katastarska podloga

R=1:250

Područna jedinica: Berane  
Katastarska Opština Pešča  
Kat. parc.br.116/4

KOORDINATE PARCELE PO KATASTRU		
Br.tačke	Y	X
1	7407776.82	4744258.76
2	7407773.30	4744255.87
3	7407752.46	4744253.63
4	7407743.63	4744252.10
5	7407741.37	4744264.10
6	7407774.54	4744271.09



\* Premjer od strane D.O.O. "Geo-Start" Podgorica izvršen u prisustvu i po kazivanju naručioca radova.

\*\* Geodetska podloga urađena je u državnom koordinatnom sistemu na KP.116/4 KO Pešča sa tačnim međusobnim položajima i visinskim razlikama.

### LEGENDA:

- katastarsko stanje
- faktičko stanje ograde
- faktičko stanje puta
- visinska prestava
- šahta za vodu

02.09.2022 god.

Y = 7407750.00  
X = 4744225.00

Inž. geod. Mirceta Petrović  
"GEO-START" PODGORICA