



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

07.02.2023. godine

Br: 13-333/23-10/1

Za:

ISLJAM ISLJAMI

Ul.Beransko andrijevački bataljon br.2,Berane
Tel. 069 605 442

Veza: Vaš zahtjev br. 13-333/23-10 od 25.01.2023. 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. 18/4 upisanoj u LN 850-prepis KO Donje Luge,površine 409m² u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina za koju je predviđeno donošenje DUP-a" Luge", na dalju nadležnost

S poštovanjem

vd Glavni gradski arhitekta

Sonja Simeunović-Vuković d.i.a.



Prilog: Rješenje br. 13-333/23-10/1 od 07.02.2023. godine

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu Isljama Isljamića br.13-333/10 od 25.01.2023.god. , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 18/4 KO Donje u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina za koju je predviđeno donošenje DUP-a "Luge" 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** ISLJAMU ISLJAMIJU na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 18/4 upisana u LN 850-prepis KO Donje Luge površine 409m² , u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina u svojini podnosioca zahtjeva, spratnosti P+1, bruto površine u osnovi 158,74m²,bruto razvijene građevinske površine 266,66m² 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).

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom br. br.13-333/23-10 od 25.01.2023.god., ovom organu se obratio Isljam Isljamić za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 18/4 upisane u LN 850-prepis KO Donje Luge a u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina.

Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio doo "Arhimex" iz Rožaja,ovjereno elektronskim potpisom ovlašćenog lica 24.01.2023.g. u 14:34:07 h,Izjava projektanta od januara 2023.g.,list nepokretnosti u originalu od 11.01.2023.g.,kopija plana br.917/23-3/3 od 11.01.2023.g. i Izjava geodetske agencije doo "Geostart" iz Podgorice

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 m² 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 arhitekta.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta a 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 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 omoguće 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 300m²

-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 500m²

-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 smjernicama 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 četvorovodnim krovom i adekvatnom stolarijom. Ograda oko parcele je predviđena u skladu sa smjernicama.

Na lokaciji površine 409m² planirani objekat je ukupne bruto površine 266.60m², spratnosti P+1. Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija. Ostvareni Indeks zauzetosti je 0,39(planirani je 0.5) a indeks izgrađenosti 0.65(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 i Ugovor o uspostavljanju prava službenosti UZZ br.321/2022 kod notara Adrović Haruna od 17.08.2022.g.. Takođe je dostavljena izjava glavnog inženjera sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, list nepokretnosti i kopiju plana 850 -prepis 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 Isljamu Isljamiju, na Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 18/4 upisana u LN 850-prepis KO Donje Luge površine 409m² u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina, u pogledu usaglašenosti sa Smjernicama 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 predmetu i 1x a/a

vd Glavni gradski arhitekta,

Sonja Simenovic -Vukovic d.i.a




CRNA GORA
OPŠTINA BERANE
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Broj:13-333/22-1011

Datum: 07.02.2023.

Potvrda o izvršenoj dostavi
DOSTAVNICA

NAZIV PISMENA	KOME SE PISMENO DOSTAVLJA Ime i prezime	ULICA I BROJ	DATUM PRIJEMA	POTPIS PRIMOCA	ODNOS PREMA LICU UMJESTO KOGA JE POŠILJKA PRIMLJENA	DOSTAVLJAČ
RJEŠENJE O SAGLASNOSTI	ISLJAM ISLJAMI	ul. BERANSKO ANDRIJEVAČKI BATALJON br. 2	14.02 2023			

*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“.

Isljami, Šaban, Isijam

(prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

Ul. Beransko Andrejevićki bataljon 2

(adresa)

069 1605-442

(broj telefona)

Crna Gora ОПШТИНА БЕРАНЕ				
Датум пријема акта		25.01.2023		
Орг.јед.	Клас.знак	Ред.број	Прилог	Вриједност
	13-	333	23-	10

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

ZAHTJEV ZA DAVANJE SAGLASNOSTI**Glavnog gradskog arhitekta**

(član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata)

Obraćam se zahtjevom za izdavanje saglasnosti na:

1. Idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvijezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka - nadležnost glavnog državnog arhitekta;
2. Idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine do 3000m² – nadležnost glavnog gradskog arhitekta;
3. 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

Kp.br. 1814 KO Donje Luge, opština Berane

(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

U zahvatu urbanističke parcele PUP-a Berane

(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor

Isljam Isljami

PRILOG:

- Idejno rješenje 1xCD

Berane, 25.01.2023.god.

(mjesto i datum)

Isljam Isljami

(podnosilac zahtjeva)

DOO „ARHIMEX“ROŽAJE

Adresa : Jaha Kurtagića bb, Rožaje Kontakt : 068/661-880 Email :

emir.forza@gmail.com Žiro račun: 535-18448-25 Prva banka CG

INVESTITOR: ISLJAM ISLJAMI
OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT
LOKACIJA: KP. BR. 18/4 KO DONJE LUGE, U ZAHVATU URBANISTIČKE
RAZRADE PUP-a BERANE, OPŠTINA BERANE
PROJEKTANT: D.O.O. "ARHIMEX", ROŽAJE

IZJAVA PROJEKTANTA:

Izjavljujem:

- da je objekat projektovan u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od Sekretarijata planiranje i uredjenje prostora, opština Berane, broj: 07-332/20-375/6, od 16.03.2021.godine,
- da je obezbijedjen pristup lokaciji sa postojeće gradske saobraćajnice sa zapadne strane kp.br. 158 (po katastarskoj evidenciji nekategorisani put) u vlasništvu Crne Gore, opština Berane, kao i preko makadamskog puta sa sjeverne strane - kp. br. 18/5 (po katastarskoj evidenciji voćnjak I klase) upisane u List nepokretnosti br. 461 na ime Osmajlić Milun i Osmajlić Radivoje u obimu prava 1/2, za čije korišćenje je dostavljena saglasnost vlasnika.
- da na predmetnoj parceli nema izgradjenih objekata, kao i
- da je ispoštovan odnos prema gradjevinskoj liniji, te da su ostvareni sledeći parametri:

	predvidjeno planom	ostvareno u projektu
Površina kat. parc.	409,00 m2	
Indeks zauzetosti	0,50 (204,50 m2)	0,39 (158,74 m2)
Indeks izgradjenosti	1,50 (613,50 m2)	0,65 (266,66m2)
Spratnost	Pr+1s+Pk(Pr+2s)	Pr+1s

Rožaje, januar 2023

(mjesto i datum)

(potpis glavnog inženjera)



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

Vranjske Njive bb.

PIB : 02782278

mob.069 534 019

81000 Podgorica

PDV: 30/31-094116-9

e-mail:mircetapet@gmail.com

Žiro račun:510-201799-20 CKB

IZJAVA - SLUŽBENA KONSTATACIJA

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

Opština: Berane

Investitor: Isljami Šaban Isljam

Tip objekta: Stambena zgrada

Nakon geodetskog snimanja, uvida, preklapanja predmetnih ažurnih planova i predmetne dokumentacije za buduću lokaciju planirane stambene zgrade D.O.O. "GEO-START" iz Podgorice (P.J. Berane) konstatuje da se projektovana, tj. planirana stambena zgrada planira na kp. br. 18/4 KO Donje Luge, LN 850, koja se nalazi u vlasništvu Isljami Š. Isljam, u obimu prava 1/1.

Površina predmetne parcele iznosi 409m², (po načinu korišćenja voćnjak I klase).

Lokaciju čini katastarska parcela 18/4, PUP Berane, definisana urbanističko tehničkim uslovima Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, opština Berane, broj: 07-332/20-375/6 od 16.03.2021.godine.

Prilaz lokaciji je obezbijedjen sa :

-postojeće gradske saobraćajnice sa zapadne strane - kp. br. 158 (po katastarskoj evidenciji nekategorisani put), u vlasništvu Crne Gore, opština Berane,

-kao i preko makadamskog puta sa sjeverne strane - kp. br. 18/5 (po katastarskoj evidenciji voćnjak I klase) upisane u List nepokretnosti br. 461 na ime Osmajlić Milun i Osmajlić Radivoje u obimu prava 1/2, za čije korišćenje je dostavljena saglasnost vlasnika.

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

Dana: 30.05.2022. god.



Za „**GEO-START**“ d.o.o.

Direktor:
inž. geodezije Mirčeta Petrović

Petrović Mirčeta



CRNA GORA

7900000291



111-919-44/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA
BERANE

Broj: 111-919-44/2023
Datum: 11.01.2023.
KO: DONJE LUGE

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 ISLJAMI ISLJAM, BERANE, za potrebe izdaje se

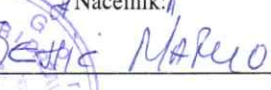
LIST NEPOKRETNOSTI 850 - PREPIS

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 ²	Prihod
18	4		1 2	02/10/2015	BRDO	Voćnjak 1. klase NASLJEDE		409	3.44
								409	3.44

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0602978954677	ISLJAMI ŠABAN ISLJAM M.MALIŠIĆA Berane	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

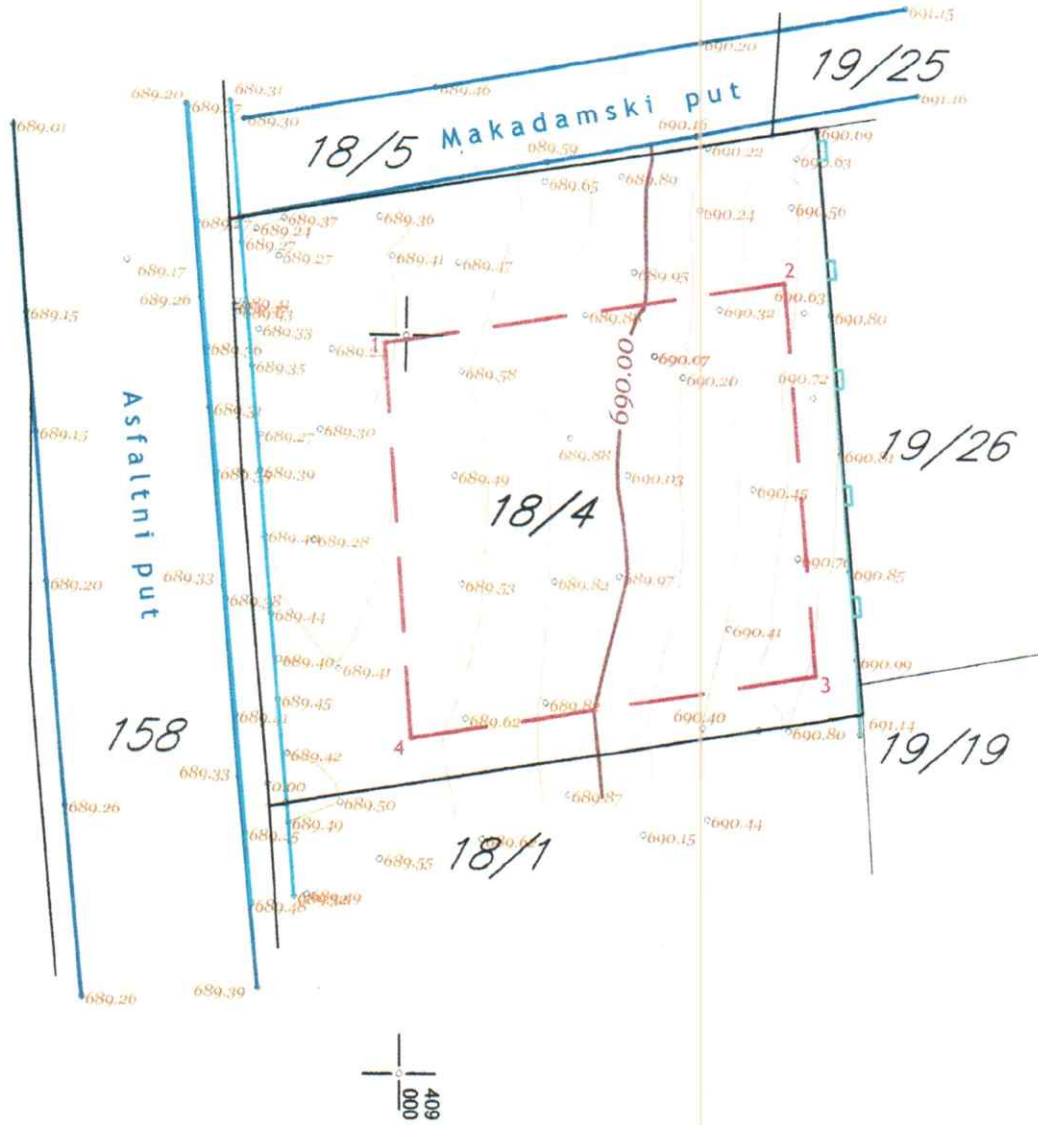
Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik: /

Marijanovic Velibor, dipl.pravnik

Geodetsko katastarska podloga

Približna razmjera 1:250

Područna jedinica: BERANE
Katastarska opština: D. LUGE
PUP Berane



Legenda:

-  katastarsko stanje
-  građevinska linija
-  visinska predstava
-  asfaltni put
-  ograda
-  topografsko stanje
-  trotoar

KOORDINATE TACAKA - građevinska linija

OZNAKA	Y	X
1	7408999.280	4745049.727
2	7409012.904	4745051.984
3	7409014.166	4745038.526
4	7409000.352	4745036.282



GEO-START D.O.O. PODGORICA

Petrovic Nikola

30.05.2022.g.

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BERANE

Broj: 917/23-3/3

Datum: 11.01.2023.



Katastarska opština: DONJE LUGE

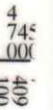
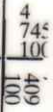
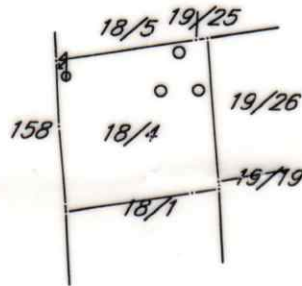
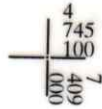
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 1

Parcela: 18/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice: