



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

06.10.2022. godine

Br: 13-333/22-66/1

Za:

JOKSIMOVIĆ STEFAN

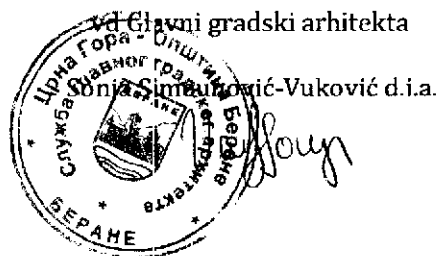
Pešča bb, Berane
Tel. 068 163 151

Veza: Vaš zahtjev br. 13-333/22-66 od 29.09.2022. 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.parcelama 805/2 i 805/3 upisanih u LN936-prepis KO Pešča u Beranama odnosno na udruženim urbanističkim parcelama UP 10a i dio UP 10b u zahvatu zone stanovanja malih gustina DUP-a "Bistrica", na dalju nadležnost

S poštovanjem



Prilog: Rješenje br. 13-333/22-66/1 od 06.10.2022. godine

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu Joksimović Stefana br.13-333/22-66 od 29.09.2022.god. , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 805/2 i 805/3 upisane u LN 936-prepis KO Pešca u Beranama ,odnosno na udruženim UP 10a i dijelu 10b u zahvatu zone stanovanja malih gustina DUP-a" Bistrica" Berane 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** JOKSIMOVIĆ STEFANU na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 805/2 i 805/3 upisane u LN 936-prepis KO Pešca u Beranama ,odnosno na udruženim UP 10a i dijelu 10b u zahvatu zone stanovanja malih gustina DUP-a" Bistrica" bruto površine u osnovi 127.46m² u svojini podnosioca zahtjeva, spratnosti P(prizemlje) 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.13-333/22-66 od 29.09.2022.god., ovom organu se obratio Joksimović Stefan za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 805/2 i 805/3 upisane u LN 936-prepis KO Pešca u Beranama ,odnosno na udruženim UP 10a i dijelu 10b u zahvatu zone stanovanja malih gustina DUP-a" Bistrica".

Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio "ARHIMEX" doo iz Rožaja ,ovjereno elektronskim potpisom ovlašćenog lica 27.09.2022.g. u 10:02:43h,Izjava projektanta od 26.09. 2022.g.,list nepokretnosti u originalu od 11.07.2022.g.,Izjava geodetske agencije doo "GEO START" iz Podgorice od avgusta 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 projektne zadatke 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 resorta, 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 za izgradnju stambenog objekta na navedenoj lokaciji čija je projektovana površina 127.46m² 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 Detaljni urbanistički plan je propisano sledeće:

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.

Kod porodičnih stambenih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta. Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u beloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu pejzažna arhitektura.

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

Osnovnim urbanističkim parametrima je propisano:

-površina katastarske/urbanističke parcele: 626m²

-spratnost (ili visina objekta)- P+2 odnosno tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže.

-maksimalni indeks zauzetosti: Max 0,5 uz poštovanje ostalih parametara

- maksimalni indeks izgrađenosti: Max 1,5 uz poštovanje ostalih parametara

-odnos prema građevinskoj liniji: Građevinska linija ka ulici je 3m, a prema susjednim parcelama 2m.

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 DUP-om.

Volumenom i položajem je objekta uklopljen u okruženje. Fasade objekata kao i krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala. Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. 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 626m², predmetni objekat je planiran ukupne bruto površine 127.46m² u osnovi, spratnosti P (max planirana je P+2). Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija osim na istočnoj strani za šta je investitor dostavio saglasnost vlasnika susjedne parcele ovjerenu kod Notara Miladina Magdalinića broj OV 3780/2022 od 15.09.2022.g. što je u skladu sa smjernicama

Plana". Ostvareni Indeks zauzetosti je 0,2(planirani je 0.5) a indeks izgrađenosti 0.20(planirani je 1.5).Objekat je BRGRP 127.46m²(max.planirani je 500m²).

Uz digitalno idejno rješenje je dostavljena izjava geodetske agencije o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine. Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara i list nepokretnosti ne stariji od 6mjeseci 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 Joksimović Stefanu, na Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 805/2 i 805/3 upisane u LN 936-prepis KO Pešca u Beranama ,odnosno na udruženim UP 10a i dijelu 10b u zahvatu zone stanovanja malih gustina DIIP-a"Bistrica". planirane bruto razvijene površine 127.46m², u pogledu usaglašenosti sa Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, i osnovnim urbanističkim parametrima (maksimalna bruto razvijena površina, spratnost odnosno visina objektra i odnos prema građevinskoj liniji).

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

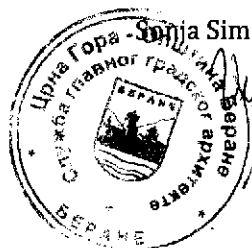
UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

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 Simenovic -Vukovic d.i.a



CRNA GORA
OPŠTINA BERANE
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj:13-333/22-68/1
Datum: 06.10.2022.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 RJEŠE	JOKSIMOVIĆ STEFANU 068 163 151	PEŠČA bb	06.10.2022			

*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“.

OBRAZAC 3

Ђорђевић Стефан

(prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

Пешча 65

(adresa)

068-163-151

(broj telefona)

Гора		
БЕРАНЕ		
Датум	29.09.2012	
Орг.јед.	Прилог	Вриједност
13-	333/22-	66

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

ZAHTJEV ZA DAVANJE SAGLASNOSTI Glavnog državnog / gradskog arhitekta

(član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata)

Обраћам се захтјевом за издавање сагласности на:

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

805/2 i 805/3 KO Pešca

(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

UP 10a i 10b Dup-a, BISTRICA

(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor

PRILOG:

- Idejno rješenje 1xCD

БЕРАНЕ 29.09.2012

(mjesto i datum)

Ђорђевић Стефан

(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: JOKSIMOVIĆ STEFAN
Objekat: STAMBENI OBJEKAT
Lokacija: Kat.parcele br. 805/2 i 805/3 upisane u LN 936-prepis KO Pešca, Opština Berane na udruženim UP 10a i dijelu UP 10b u zahvatu DUP-a "Bistrica"

Projektant: DOO „ARHIMEX“ROŽAJE

U skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore " br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) izjavljujem:

IZJAVA PROJEKTANTA

da je objekat projektovan u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od stane „Sektarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine“ Opština Berane, br. 07-332/22-267/5 od 28.07.2022.g., kao i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj i regulacionoj liniji osim u zapadnom dijelu gde je investitor dostavio na zakonom predviđen našin obezbijedenu saglasnost vlasnika susjedne parcele koja je sastavni dio projektnog zadatka te da su ostvareni sledeći parametri:

	PREDVIĐENO PLANOM	OSTVARNO U PROJEKTU
Površina parcele	kat.parcele br.805/2 i 805/3, udružene UP10a i dio UP 10b u zahvatu DUP-a "Bistrica"	626m².
Indeks zauzetosti	IZ =0.5	Planirani objekat: 127,46m ² IZ =0.20
Indeks izgrađenosti	II =1.5	Planirani objekat: 127,46 m ² II =0.20
Maksimalna bruto površina	500m².	Ostvarena površina planiranog 127.46m ²
Spratnost	P+2(tri nadzemne etaže)	P(prizemlje)

Takođe izjavljujem da je planirani objekat pozicioniran na lokaciji koju čine kat.parcele br. 805/2 i 805/3 upisane u LN -prepis br. 936 KO Pešca, odnosno na UP 10a i dijelu UP 10b , u vlasništvu investitora Joksimović Stefana Stepen ozelenjenosti na parceli je 67,19%
Prilaz lokaciji na javnu saobraćajnicu je preko internog puta kat.parcele br.804 upisane u LN 179 koja je u suvlasništvu investitora

Datum:26.09.2022. god.

Glavni inženjer:



Emir Kurtagić, dipl.ing.

**IZJAVA
UZ IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTONSKOG PROJEKTA**

OBJEKAT

Stambeni objekat Investitora Joksimović D. Stefana

(podaci o objektu i investitoru)

LOKACIJA

Lokaciju čine katastrske parcele br 805/2 i 805/3, KO Pešča, Pj Berane odnosno urbanističke parcele 10a i dio 10b, DUP Bistrica. .

(tačna lokacija planirane zgrade i objekta i lokacija objekta i objekta u odnosu na parcelu i na
njenom pozemlju i parcelu i na njegovoj pozemlju)

SAOBRAĆAJNI PRILAZ LOKACIJI I OBJEKTU

Lokaciji se pristupa sa zapadne strane, preko - kat. parcela 804, upisana u LN 179 KO Pešča sa obimom
prava: Joksimović Dragan 1/2, i Joksimović Stefan 1/2 a isti se veže na nekategorisani put , KP 814/1, u
vlasništvu Crna Gora, Opštine Berane

(preko kojih katastarskih i urbanističkih parcela, odnosno sa kojih javno saobraćajno je dostižjedon
objekat i objekat i objekat i objekat u odnosu na parcelu i na njegovoj pozemlju)

PRIVREDNO DRUŠTVO

GEO-START, d.o.o. Podgorica, Vranjske Njive bb, Podgorica

Licenca broj: 02-1060/2

(naziv i sjedište licencirane geodetske organizacije, broj licence)

Berane, avgust 2022.g.

Mjesto i datum



Petrović Miroslava

potpis odgovornog lica



7900000282



111 919-3385/2022

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU**REPUBLIKA
CRNA GORA**PODRUČNA JEDINICA
BERANE**

Broj: 111-919-3385/2022

Datum: 11.07.2022.

KO: PEŠCA

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 JOKSIMOVIĆ STEFAN, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 936 - 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	Prilog
805	1		8 26	11/07/2022	VELIKE LIVADE	Njiva 1. klase DIOBA		319	4.59
805	2		8 26	11/07/2022	VELIKE LIVADE	Njiva 1. klase DIOBA		319	4.59
805	3		8 26	11/07/2022	VELIKE LIVADE	Njiva 1. klase DIOBA		307	4.12
								945	13.61

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Oblim prava
0602994272004 0	JOKSIMOVIĆ DRAGUTIN STEFAN PEŠCA Ramno 0	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:

Marijašević Velibor, dipl.pravnik