



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

07.10.2022. godine

Br: 13-333/22-70/1

Za:

SKENDEROVIĆ ERDAL

Ul.8.crnogorske brigade br.6,Berane
Tel. 068 040 492

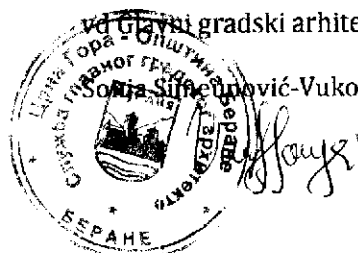
Veza: Vaš zahtjev br. 13-333/22-70 od 04.10.2022. godine

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 br. 3 i 4 upisanih u LN 931 KO Donje Luge 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

Glavni gradski arhitekta
Sonja Simčević-Vuković d.i.a.



Prilog: Rješenje br. 13-333/22-70/1 od 07.10.2022. godine

CRNA GORA
OPŠTINA BERANE
Služba glavnog gradskog arhitekta
Broj: 13-333/22-70/1
Berane, 07.10.2022. godine

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu Skenderovic Erdala br.13-333/70 od 04.10.2022.god. , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 3 i 4 KO Donje Luge ,odnosno 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** SKENDEROVIĆ ERDALU na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 3 i 4 upisane u LN 931-prepis KO Donje Luge površine 1442m² , u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina u svojini podnosioca zahtjeva, spratnosti Su+P+1, bruto površine u osnovi 181,20m²,bruto razvijene građevinske površine 492.90m² 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.13-333/22-70 od 04.10.2022.god., ovom organu se obratio Skenderović Erdal za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 3 i 4 upisane u LN 931-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 ovlaštenog lica 03.10.2022.g. u 12:17:34 h,Izjava projektanta od 25.08.2022.g.,list nepokretnosti u originalu od 07.09.2022.g.,kopija plana br.917/22-3/103 od 07.09.2022.g. i Izjava geodetske agencija doo "Progres MV" iz Berana

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 lokaciji koju čine katastarske parcele br. 3 i 4 upisane u LN 931-prepis KO Donje Luge, odnosno 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 dijelovi imaju različite spratnosti treba seizmičkim dilatacionim fugama gabarit objekta podijeliti tako da pojedini dijelovi 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 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 1.442m² planirani objekat je ukupne bruto površine 492.90m², spratnosti Su+P+1. Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija. Ostvareni Indeks zauzetosti je 0,13(planirani je 05) a indeks izgrađenosti 0.34(planirani je 1.5).

Uz digitalno idejno rješenje arhitektonskog projekta je dostavljena izjava geodetske agencije doo "PROGRES MV" iz Berana o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine. Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera od 25.08. 2022.g. sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, list nepokretnosti i kopiju plana 931 –prepis KO Berane ne stariju od šest mjeseci čime je dokazano da podnosilac zahtjeva ima pravo aktivno legitimisane stranke, odnosno 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 Skenderović Erdalu, na Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 3 i 4 upisane u LN 931-prepis KO Donje Luge površine 1442m², odnosno 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).

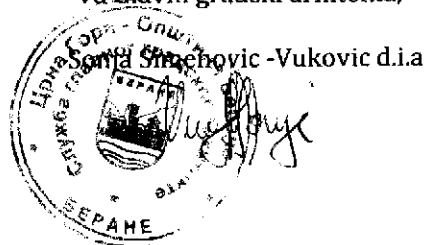
Imajući u vidu sve navedeno, ovaj javnopravni organ je odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja.

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 u predmetu i 1x a/a

vd Glavni gradski arhitekta,



CRNA GORA
OPŠTINA BERANE
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 13-333/22- 70/A
Datum: 07. 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
RJEŠENJE - SAGLASNOST	SKENDERović ERDAL	8. CRNOGOR. BRIGADE	07.12.22.			

*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“.

Skenderović Erdal

(prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

8.crnogorske brigade br.6

(adresa)

068 040 492

(broj telefona)

Дрва Горз ОПШТИНА БЕРАНЕ				
Датум пријема акта: 04.10.2022				
Орг.јед.	Клас.знак	Ред.број	Прилог	Вриједност
		13-333/22-70		

(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)

Katastarske parcele 3 i 4 KO Donje Luge

Lokacija objekta

(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

PUP BERANE

(broj urbanističke parcele, planski dokument)

SKENDEROVIĆ ERDAL

Investitor

PRILOG:

– Idejno rješenje 1xCD

Berane, 04.10.2022.g.

(mjesto i datum)



(podnosilac zahtjeva)



7900000291



111-919-4498/2022

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU**CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU**PODRUČNA JEDINICA
BERANE**Broj: 111-919-4498/2022
Datum: 07.09.2022.
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 SL, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 931 - 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
3			1 2	19/10/2021	ŠANAC	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		487	0.5
4			1 2	19/10/2021	ŠANAC	Livada 3. klase KUPOVINA		955	4.1
								1442	5.0

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0404992270016	SKENDEROVIĆ HAZBIJA ERDAL UL.VIII CRNOGORSKE PARK 6 Berane	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

Ušino

Melibor, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BERANE

Broj: 917/22-3/103

Datum: 07.09.2022.



Katastarska opština: DONJE LUGE

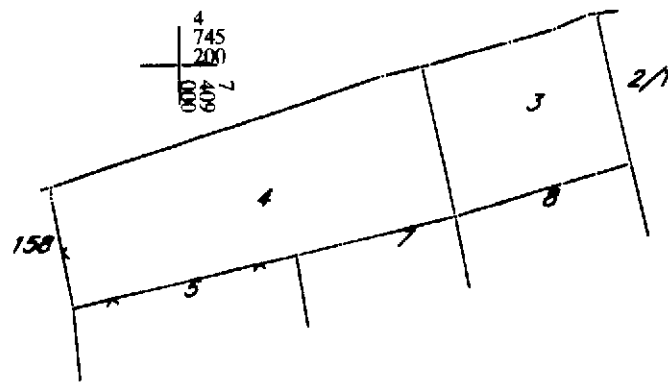
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 1

Parcele: 3, 4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
745
200
7
409
100

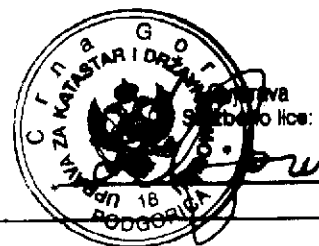
4
745
200
7
409
100

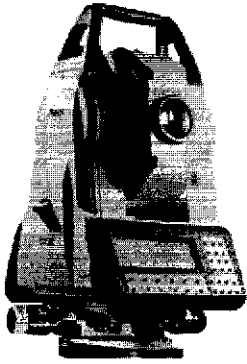
4
745
100
7
409
100

4
745
100
7
409
100

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:





„PROGRES MV“ DOO BERANE

Agencija za geodetsko –katastarske poslove

IV Crnogorske br. 2, Berane 84300

Šifra djelatnosti 74204

PIB 02317575

PDV 60/31-00029-5

LICENCA 5-0185554/10

ŽIRO RAČUN 530-11884-57

Na zahtjev Skenderović Erdala, iz Berana, a na osnovu idejnog rješenja za porodičnu stambenu zgradu, na kat.parcelama br.3 i 4 KO Donje Luge, licencirana geodetska organizacija Agencija za geodetsko katastarske poslove „Progres MV“ Berane,

IZJAVLJUJE

Projektovani objekat-porodična stambena zgrada vlasnika Skenderović Erdala, iz Donjih Luga, locirana je na kat.parcelama br. 3 i 4 upisane u listu nepokretnosti br. 931 KO Donje Luge, prema urbanističko-tehničkim uslovima izdatih od strane Opštine Berane-Sekretarijat za planiranje prostora.

Navedena lokacija ima saobraćajni prilaz od ulice koja je upisana pod br.kat.parcela 158 upisana u listu nepokretnosti br. 191 KO Donje Luge, na ime Crna Gora-svojina, Opština Berane- raspolaganje, kao nekategorisani putevi.

Direktor,

Mališić Vučeta, ing.geodezije



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: SKENDEROVIĆ ERDAL
Objekat: STAMBENI OBJEKAT
Lokacija: Kat.parcele br. 3 i 4 KO Donje Luge, Opština Berane u zahvatu
PUP-a „Berane“ ,zona stanovanja malih gustina
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 „Sekrterijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine" Opština Berane, br. 07-332/22-108/6 od 23.03.2022.g. godine, kao i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj i regulacionoj liniji te da su ostvareni sledeći parametri:

	PREDVIĐENO PLANOM	OSTVARNO U PROJEKTU
Površina parcele	k.p. 3 i 4	k.p. 3 i 4
	1.442m²	1.442m²
Indeks zauzetosti	IZ=0.5	Planirani objekat u osnovi : 181,20m ² IZ =0.13
Indeks izgrađenosti	II =1.5	Planirana BRGRP objekta: 492,90 m ² II =0.34
Maksimalna bruto površina	500m².	492.90 m2
Spratnost	P+2(tri nadzemne etaže)	Su+P+1(tri nadzemne etaže)
Stepen ozelenjavanja		68.25%

Takođe izjavljujem da je planirani objekat pozicioniran na lokaciji koju čine kat.parcele br. 3 i 4 KO Donje Luge u svojini Skenderović Erdala, u zahvatu PUP-a "Berane" ,u zoni stanovanja malih gustina i u granicama planiranih građevinskih linija. Stepenn ozelenjenosti na parceli je 68,25% Prilaz lokacije na javnu saobraćajnicu-lokalnu ulicu je direktan na zapadnoj strani

Datum:25.08.2022. god.



Glavni inženjer:
Arh. Emir Kurtagić, dipl.ing.