



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 409m<sup>2</sup> 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 409m<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 158,74m<sup>2</sup>,bruto razvijene građevinske površine 266,66m<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.13-333/23-10 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 ovlaštenog 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 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 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 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 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 409m<sup>2</sup> planirani objekat je ukupne bruto površine 266.60m<sup>2</sup>, 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 409m<sup>2</sup> 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“.