



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

27.03.2023. godine

DI: 13-333/23-32/1

Sonja  
Simeunović  
Vuković

Digitally signed by Sonja Simeunović  
Vuković  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02023997, o=Opština  
Berane, serialNumber=58711,  
givenName=Sonja, sn=Simeunović  
Vuković, cn=Sonja Simeunović Vuković  
Date: 2023.03.29 14:17:48 +02'00'

Za:

Veza: Vaš zahtjev br. 13-333/23-32 od 20.03.2023. godine

PREDMET: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta proizvodnog objekta na kat.parcelama br. 411/3,411/4 i 412/8 upisanim u LN 531-prepis KO Buče I, površine 4.769m<sup>2</sup> u prostornoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone zone naselja, na građevinskom zemljištu za koju nije predviđeno donošenje plana nižeg reda, na dalju nadležnost

S poštovanjem

vd Glavni gradski arhitekta

Sonja Simeunović-Vuković d.i.a.



Prilog: Rješenje br. 13-333/23-32/1 od 27.03.2023. godine

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu \_\_\_\_\_ iz Berana br.13-333/32 od 20.03.2023.god. , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju proizvodnog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 411/3,411/4 i 412/8 upisane u LN 531-prepis KO Buče I, u prostornoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone zone naselja, na građevinskom zemljištu za koju nije predviđeno donošenje plana nižeg reda, 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. 01-018/23-645 od 01.03.2023. 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** \_\_\_\_\_ iz Berana na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju proizvodnog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 411/3,411/4 i 412/8 upisane u LN 531-prepis KO Buče I, u prostornoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone zone naselja, na građevinskom zemljištu za koju nije predviđeno donošenje plana nižeg reda. Lokacija je u svojini podnosioca zahtjeva, površine 4.769m<sup>2</sup> in a njoj se planira objekat spratnosti P+1, bruto površine u osnovi 673,57m<sup>2</sup>, bruto razvijene građevinske površine 793,98m<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.13-333/23-32 od 20.03.2023.god., ovom organu se obratio \_\_\_\_\_ za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju proizvodnog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 411/3,411/4 i 412/8 upisane u LN 531-prepis KO Buče I, u prostornoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone zone naselja, na građevinskom zemljištu za koju nije predviđeno donošenje plana nižeg reda

Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio doo "Arhimexs" iz Rožaja ,ovjereno elektronskim potpisom ovlaštenog lica 20.03.2023.g. u 13:58:39h, Izjava projektanta od 01.02.2023.g., list nepokretnosti u originalu i kopija plana od 24.03.2023.g. i Izjava geodetske agencije doo "PROGRES MV" iz Berana od 27.03.2023.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 proizvodnog objekta na predmetnoj lokaciji 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 je propisano sledeće: Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju

- Obavezna zaštita graditeljskog naslijeđa.
- Pri izgradnji novih objekata primjenjivati arhitektonske oblike i forme, kao i materijale koji odgovaraju arhitektonskom naslijeđu ove vrste objekata.
- Preporuka je da se svojim oblikom i materijalizacijom, kao i položajem objekat prilagodi postojećim objektima u užem i širem okruženju.
- Objekti mogu imati podrumski ili suterenski deo ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode, a površina ovih prostorija i etaža ne ulazi u obračun parametara i koeficijentata datim u pravilima građenja.
- Nove objekte graditi u skladu sa zahtjevanim visokim stepenom zaštite prirode, bez ugrožavanja vodotokova sa primjenom visokih tehnologija u zaštiti zemljišta, voda, vazduha, flore i faune
- Izgradnju objekta u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primenu 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.
- 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.
- Projektovanje temelja primjenjivati za opterećenja tako da se eliminišu diferencijalna sleganja, a dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- Fasadu predvideti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa prirodnim okruženjem.
- Prozore i vrata predvidjeti od drveta ili pvc u skladu sa ambijentalnim vrijednostima.

Osnovnim urbanističkim parametrima je propisano:

Osnovni programsko prostorni elementi za parcelu su:

- minimalna površina parcele 600m<sup>2</sup>
- maksimalna spratnost objekta do P+1. Objekti mogu imati podrumski ili suterenski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode, a površina ovih prostorija i etaža ne ulazi u obračun BRGP ukoliko su u njima smještene tehničke, pomoćne prostorije i ostave. Spratna visina je u funkciji proizvodnog procesa koji se u objektu obavlja, pa je u okviru planom zadate spratnosti moguća i preraspodela etaža.
- maksimalni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli 1.2
- maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.7

- građevinsku liniju prema regionalnom putu postaviti minimalno 15m od zadnje linije putnog pojasa regionalnog puta zavisno od namjene objekta i potrebnih saobraćajno manipulativnih površina
- minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta od ograde suseda iznosi 5m a za

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

Na lokaciji površine 4.769m<sup>2</sup> planirani objekat je u osnovi površine 673,57m<sup>2</sup> ukupne bruto površine 793,98m<sup>2</sup>, spratnosti P+1. Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija. Ostvareni Indeks zauzetosti je 0,14 (planirani je 0.7) a indeks izgrađenosti 0.16 (planirani je 1.2).

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 izjava glavnog inženjera sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, list nepokretnosti 531 -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 na Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju proizvodnog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 411/3, 411/4 i 412/8 upisane u LN 531-prepis KO Buče I, u prostornoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone zone naselja, na građevinskom zemljištu za koju nije predviđeno donošenje plana nižeg reda, 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,

Sonja Simenovic -Vukovic d.i.a



CRNA GORA  
OPŠTINA BERANE  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj:13-333/23-32/1  
Datum:27.03.2023.god.

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 o saglasnosti	Doo"BA TIM"	Pešca bb	27.03 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“.