



Црна Гора
Општина Беране

Адреса: ул IV црногорске бр.1
84300 Беране, Црна Гора
тел: +382 51 231 973
факс: +382 51 233 357
е-маил: arhitekta@berane.co.me

Служба главног градског архитекта
Бр: 13-333/25-65/1

31.07.2025. године

За:

Веза: Ваш захтјев бр. 13-333/25-65 од 24.07.2025. године

Предмет: Рјешење о давању сагласности на Идејно архитектонско рјешење

Доставља се рјешење број и датум горњи о сагласности на Идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију дијела пословног објекта у постојећим габаритима на катастарској парцели број 1001 уписане у ЛН 1101 КО Будимља, а у захвату урбанистичке разраде ПУП-а Беране, у зони мјешовите намјене, на даљу надлежност.

С поштовањем,

Главни градски архитекта

арх. Соња Симеуновић-Вуковић дипл.инж.



Прилог: Рјешење број 13-333/25-65/1 од 31.07.2025. године

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ
Служба главног градског архитекта
Број: 13-333/25-65/1
Беране, 31.07.2025. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву:

! број 13-333/25-65 од 24.07.2025. године, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију дијела пословног објекта у постојећим габаритима на катастарској парцели број 1001 уписане у ЛН 1101 КО Будимља, у површини од 509м² дијела објекта који се реконструише, у генералној разради ПУП-а Беране, у зони мјешовите намјене и захвату планираног ДУП „Рудеш II“ који није донешен, а на основу члана 22 у вези са ставом 2 тачка 1 и члана 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“, број 19/25), члана 18 став 1 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“, број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), и члана 34 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе општине Беране („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 003/23, 008/23 и 16/23), доноси:

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се **сагласност** на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију дијела пословног објекта у постојећим габаритима на катастарској парцели број 1001 уписане у ЛН 1101 КО Будимља, у генералној урбанистичкој разради ПУП-а Беране, у зони мјешовите намјене, у захвату ДУП „Рудеш II“ који није донешен, у својству права располагања Владе Црне Горе, укупне површине дијела објекта који се реконструише 509м² (реконструкција у постојећим габаритима), бруто површине у основи приземља 509м², спратности П, у погледу усаглашености са:

- Смјерницама за обликовање и материјализацију објекта,
- Основним урбанистичким параметрима (индекс заузетости, индекс изграђености, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији)
- другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Захтјевом број 13-333/25-65 од 24.07.2025. године, овом органу се обратила ! за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију дијела пословног објекта у постојећим габаритима на катастарској парцели број 1001 уписане у ЛН 1101 КО Будимља, у површини од 509м², у генералној урбанистичкој разради ПУП-а Беране, у зони мјешовите намјене.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ARHIMEX“ Рожаје, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 22.07.2025. године у 14:47:50ч

Одредбама члана 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), прописано је да главни државни архитекта даје сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 става 2 овог закона, у погледу усаглашености са:

- урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације;
- основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Одредбама истог члана став 2 тачка 1 прописано је да главни градски архитекта даје сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта из става 1 члана 22, који се односи на зграде до 3000м² бруто грађевинске површине, осим хотела односно туристичког насеља са четири или пет

звјездица и туристичког ризорта. Ставом 3 члана 22 прописано је да главни градски архитекта послове из става 2 овог члана врши као пренесене послове.

Одредбама члана 25 став 1 прописано је да се сагласност издаје рјешењем у року од 30 дана од подношења захтјева и чини саставни дио пројекта.

Главни градски архитекта је размотрила достављено идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију дијела пословног објекта на катастарској парцели 1001 КО Будимља и одлучила као у диспозитиву рјешења из следећих разлога:

С обзиром да се локација налази у зони планираног ДУП-а „Рудеш II“ који није донешен, смјернице су одређене планом вишег реда. Предметним планом ПУП „Беране“ прописано је следеће:

Смјернице за обликовање и материјализацију:

- Обавезна је заштита градитељског наслеђа
- Препорука је да се са својим обликом и материјализацијом, као и положајем објекат прилагоди постојећим објектима у ужем и ширем окружењу
- Габарити у основи објекта треба да имају, по могућности, правилне геометријске форме. То су форме симетричне у односу на главне осе објекта
- Фасаду предвидјети квалитетних материјала, у неутралним бојама
- Столарију радити од дрвета или пвц профила
- Кровни покривач предвидјети од квалитетног и трајног материјала у складу са намјеном и климатским условима

Основним урбанистичким параметрима у УТУ-има је прописано:

- површина катастарске парцеле је : 19397 м²
- спратност (или висина објекта) – П (у постојећим габаритима)
- максимални индекс изграђености: реконструкција се односи на постојеће габарите објекта
- максимални индекс заузетости: реконструкција се односи на постојеће габарите објекта
- однос према грађевинској линији: грађевинску линију поставити на 3-5м од јавног пута. Минимална удаљеност објекта од сусједних парцела је 2,5м
- код новопланираних објеката минимум 40% површине урбанистичке парцеле мора бити под зеленилом
- планским документом је предвиђено паркирање унутар парцеле по принципу 1ПМ за једну стамбену јединицу и 1ПМ на 70м² пословног простора
- намјена објекта је пословни објекат

Увидом у приложено Идејно ахитектонско рјешење је установљено да је предметни дио објекта, који се налази у комплексу бивше индустријске зоне, испројектован у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима, да су задржани постојећи урбанистички параметри и да је облик крова планиран као код постојећег објекта. Материјализација је иновирана и намјена задржана. Распоред столарије а самим тим и изглед објекта је промијењен и испројектован је у складу са амбијенталним вредностима постојеће локације.

На предметној катастарској парцели, укупне површине 19397м², задржава се постојеће зеленило и поплочање објекта. Површина зеленила износи 8640,03м², односно степен озелењености је 44,54%.

Сходно члану 22 став 7 је прописано да „главни градски архитекта не врши провјеру идејног рјешења реконструкције зграде, којом се **не предвиђа измјена спољног изгледа** и промјена намјене објекта.“

При образложењу овог рјешења, главни градски архитекта указује да је првостепено рјешење донијето без изјашњавања странке о резултатима испитног поступка, будући да је захтјев странке у цјелости усвојен-члан 113 став 1 тачка 2 Закона о управном поступку.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, главни градски архитекта је нашла да су се стекли услови за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију дијела пословног објекта у постојећим габаритима, на катастарској парцели број 1001 уписане у ЛН 1101 КО Будимља, у захвату урбанистичке разраде ПУП-а Беране, у зони мјешовите намјене, укупне бруто површине дијела

објекта који се реконструише 509м², спратности приземље у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију објекта, и постојећим урбанистичким параметрима, као и осталим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Имајући у виду све наведено, овај јавноправни орган је одлучио као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ:

Против овог рјешења може се изјавити жалба Министарству просторног планирања урбанизма и државне имовине, у року од 15 дана од дана пријема рјешења. Жалба се предаје преко Службе Главног градског архитекта у два примјерка, таксирана са 5,00 € административне таксе на жиро - рачун број 530-6046777-40, а иста се може изјавити и на записник.

Доставити: 1х Подносиоцу захтјева, 1х у предмету и 1х а/а

Главни градски архитекта
арх. Соња Симеуновић-Вуковић дипл. инж.

