



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-8478/4
Подгорица, 20.08.2026. године

AL SO REAL ESTATE DOO

БЕРАНЕ

Будимља бб

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Mirjana
Ђуришић

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.08.20
08:49:57 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-8478/4
Подгорица, 20.08.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „AL So Real Estate“ ДОО Беране за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Arhimex“ ДОО Рожаје, за изградњу пословно стамбеног објекта, на локацији коју чине дјелови УП166, УП168 и УП169, које чине кат.парцеле бр.1361, 1362, 1363 и 1364 све КО Беране, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне -Стари град („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 1/11), Општина Беране, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „AL So Real Estate“ ДОО Беране на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Arhimex“ ДОО Рожаје овјерено електронским потписом пројектанта 05.08.2026. године у 13:49:55 +02'00', за изградњу пословно стамбеног објекта, на локацији коју чине дјелови УП166, УП168 и УП169, које чине кат.парцеле бр.1361, 1362, 1363 и 1364 све КО Беране, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне -Стари град („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 1/11), Општина Беране израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 2,71 (планом прописано максимално /); заузетост парацеле 781,32 м² (планом прописано максимално /); индекс изграђености 0,67 (планом прописано максимално /); бруто грађевинска површина 3139,20 м² (планом прописано /); спратност 2По+П+2+Пк (планом прописано П+2+Пк); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-8478/1 од 15.06.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „AL So Real Estate“ ДОО Беране, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Arhimex“ ДОО Рожаје, за изградњу пословно стамбеног објекта, на локацији коју чине дјелови УП166, УП168 и УП169, које чине кат.парцеле бр.1361, 1362, 1363 и 1364 све КО Беране, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне -Стари град („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 1/11), Општина Беране.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 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).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 07-332/26-353/6 издате од стране Секретаријата за планирање и уређење простора Општине Улцињ, дана 05.06.2026. године и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из следећих разлога:

Смјерницама из детаљног урбанистичког плана "Измјене и допуне -Стари град („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 1/11), Општина Беране, на дијелу удружених урбанистичких парцела УП 166, УП 167, УП 168 и УП 169, коју чине катастарске парцеле број 1361, 1362, 1363 и 1364 КО Беране, предвиђено је вишепородично становање, тип ВС2. Урбанистички показатељи, прописани Планом су: максимални индекс заузетости 1,00; максимална површина приземља /; максимални индекс изграђености /; максимална бруто грађевинска површина објекта /; максимална спратност П+2+Пк. ПОВРШИНА удружених урбанистичких парцела је 1156 м².

Сходно смјерницама Плана, у оквиру вишепородичног становања планира се изградња објекта за становање као претежна намјена, и представља трансформацију постојеће зоне у зону уређеног низа. У оквиру овог типа становања као претежне намјене могућа је организација садржаја у функцији трговине, угоститељства, услуга, администрације, као и других садржаја који могу подржати становање као примарну намјену а и садржаје центра у контакту. Планирани садржаји се могу организовати у комбинацији у оквиру објекта (становање са дјелатностима) или само становање или само дјелатности односно други могући садржаји. Објекте постављати у низу са пасажима у оквиру објекта за пролаз у унутрашње двориште.

На предметној локацији предвиђена је изградња пословно стамбеног објекта. Колски и пјешачки приступ локацији је омогућен са јужне стране преко постојећег тротоара који иде до предметне локације и преко ове површине као и из парка на источној страни предвиђен је

прилаз пословним просторијама на задњој-источној страни објекта. Планирани пословно - стамбени објекат спратности 2По+П+2+Пк пројектован је као слободностојећи на парцели, и чита се као компактна функционална цјелина. Укупна површина локације је 1156,00 м². Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара је: индекс заузетости 2,71 (планом прописано максимално /); заузетост парцеле 781,32 м² (планом прописано максимално /); индекс изграђености 0,67 (планом прописано максимално /); бруто грађевинска површина 3139,20 м² (планом прописано /); спратност 2По+П+2+Пк (планом прописано П+2+Пк). Бруто површина подземне гараже је 1439,87 м². Укупни остварени број паркинг мјеста на локацији је 50.

Сходно смјерницама Плана, паркирање у оквиру ове зоне планирано је на јавним паркињима у контакту, код већих парцела тежити формирању паркинг простора у унутрашњим двориштима или обезбјеђењу гаражирања у оквиру објекта, приземна или сутеренска етажа. У складу са нормативом обезбиједити 1 ПМ по стамбеној јединици односно 1 ПМ на 70 м² бруто пословног простора. Укупан број станова у објекту је 31, а бруто површина пословног простора 770 м² те је неопходни број паркинг мјеста 50. У подземној гаражи обезбијеђено је укупно 50 паркинг мјеста која су обезбијеђена у гаражи на оба нивоа од којих је 6 паркинг мјеста за особе са инвалидитетом. Гаражи се приступа преко паркинг лифта. Поред саобраћајних површина, у гаражи се налазе и техничке просторије, станарске оставе. Простор за паркирање бицикала планиран је на приземљу објекта. Подрумска етажа је са остатком објекта повезана језгром које садржи трокрако степениште и лифт. У приземљу објекта примарно је организовано пословање, 5 пословних простора. Осим пословних простора у приземљу се налази и вјетробран, просторија за портира, техничка просторија и просторија за спремиште бицикала и колица. На првом спрату организовано је становање у 11 стамбених јединица различитих типологија и површина – 2 гарсоњере, 7 једноособан стан, 1 једноипособни и 1 двособни стан. На другом спрату налази се 10 станова – 1 гарсоњера, 6 једноособних станова, 1 једноипособни и 2 двособна стана. На поткровљу се налази 10 станова – 1 гарсоњера, 6 једноособних станова и 3 једноипособних станова. Објекат је пројектован са косим кровом.

Планским документом грађевинска линија према улици се поклапа са регулационом, док је са источне стране предвиђена грађевинска линија на 3,5 м од регулационе према улици Светог Саве. Планирани објекат адекватно је позициониран на локацији, у оквирима простора за градњу дефинисаног грађевинским линијама. Спратност објекта је 2По+П+2+Пк. Спратна висина етажа изнад приземља износи 3,00м, док је спратна висина приземља 4,50м. Спратна висина подрумских етажа износи 2,70м. Објекат је завршен косим кровом, при чему укупна висина објекта, мјерена до коте шљемена крова, износи 16,75м. За коту ±0,00 м усвојена је апсолутна кота +670,10м.

Сходно смјерницама Плана, зеленило у склопу вишепородичног (колективног) становања и пословања са становањем је блоковско зеленило као категорија зелених површина присутних у плану јесте категорија формирана по типу парковског зеленила у склопу вишепородичног становања и вишепородичног становања са дјелатностима, са стазама за шетање, проширењима (платоима), за одмор и сусрет посјетилаца, потребним мобилијаром, павиљонима као и карактеристичним визурама. У пракси пројектовања И изградње стамбених комплекса може се приступити на два начина. Први се начин карактерише тежњом ка стварању пејзажних композиција, које подржавају локални природни пејзаж. Други начин је карактеристичан по преовладавању равних поплочаних површина, са строгим геометријским контурама, присуством праволинијске мреже пјешачких стаза, које одређују облик И локацију платоа различите намјене, такође И просторну организацију зелених засада.

На већем дијелу објекта на предњој и задњој страни планирана је демит фасада у боји РАЛ 9010, док је на одређеним дјеловима предвиђена облога од високопресованих ламинатних облога – ХДЛ у боји РАЛ 9005 И РАЛ 8025. Кровни покривач је трапезасти лим у

боји РАЛ 9005. Сва спољашња столарија на објекту је ПВЦ профила у боји РАЛ 7019. Ограде на балконима су стаклене континуиране. Појавност, обликовност и материјализација објекта усклађена је са смјерницама Плана и непосредним контекстом локације.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу стамбено-пословног објекта на дијелу удружених урбанистичких парцела УП 166, УП 167, УП 168 и УП 169, коју чине катастарске парцеле број 1361, 1362, 1363 и 1364 КО Беране у захвату детаљног урбанистичког плана "Измјене и допуне -Стари град („Службени лист Црне Горе – општински прописи" бр. 1/11), Општина Беране, пројектовано од стране „Arhimex" ДОО Рожаје, овјерено електронским потписом пројектанта дана 05.08.2026. године у 13:49:55 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 2,71 (планом прописано максимално /); заузетост парцеле 781,32 м² (планом прописано максимално /); индекс изграђености 0,67 (планом прописано максимално /); бруто грађевинска површина 3139,20 м² (планом прописано /); спратност 2По+П+2+Пк (планом прописано П+2+Пк); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Уз идејно рјешење достављена је изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са Планом, законима и прописима и овјерен елаборат парцелације.

Сходно наведеном, констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „AL So Real Estate" ДОО Беране на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Arhimex" ДОО Рожаје овјерено електронским потписом пројектанта дана 05.08.2026. године у 13:49:55 +02'00', за изградњу пословно стамбеног објекта, на локацији коју чине дјелови УП166, УП168 и УП169, које чине кат.парцеле бр.1361, 1362, 1363 и 1364 све КО Беране, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Измјене и допуне -Стари град („Службени лист Црне Горе – општински прописи" бр. 1/11), Општина Беране, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.08.20
08:50:55 +02'00'