



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-5275/2
Podgorica, 30.05.2025. godine

MR-GRADNJA KOMERC DOO

BERANE

Ul. Mojsija Zečevića br.20

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-5275/2
Podgorica, 30.05.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „MR-GRADNJA KOMERC“ Doo Berane, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Lutovac arhitektonski studio“ DOO Tivat, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.04.2025.godine u 12:11:19 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine UP156, UP157, UP158 i UP159, koje čine kat.parcele br.1347, br.1348, br.1349, br.1350, br.1351, br.1366/3, br.1366/4 i br.2847/6 sve KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Izmjene i dopune Stari grad“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 1/11), Opština Berane, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „MR-GRADNJA KOMERC“ Doo Berane, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Lutovac arhitektonski studio“ DOO Tivat, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.04.2025.godine u 12:11:19 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine UP156, UP157, UP158 i UP159, koje čine kat.parcele br.1347, br.1348, br.1349, br.1350, br.1351, br.1366/3, br.1366/4 i br.2847/6 sve KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Izmjene i dopune Stari grad“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 1/11), Opština Berane, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 3440,84 m², indeksa zauzetosti 0,87 (planom propisano 1), indeksa izgrađenosti 2,9 (planom propisano 3), spratnosti objekta Po+P+2+Pk (planom propisano P+2+Pk, sa mogućnošću izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže), obezbijedenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta- u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-5275/1 od 16.04.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „MR-GRADNJA KOMERC“ Doo Berane, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Lutovac arhitektonski studio“ DOO Tivat, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.04.2025.godine u 12:11:19 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine UP156, UP157, UP158 i UP159, koje čine kat.parcele br.1347, br.1348, br.1349, br.1350, br.1351, br.1366/3, br.1366/4 i br.2847/6 sve KO Berane, u zahvatu

Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Stari grad" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 1/11), Opština Berane.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/23-116/7 izdati dana 05.05.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Elaborat parcelacije ovjeren dana 04.08.2023.godine od strane Uprave za nekretnine; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Stari grad“ – izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 1/11), Opština Berane, a shodno grafičkim prilogima br. 1 – Namjena površina i br. 4 – Uslovi za sprovođenje plana, na lokaciji koju čine udružene urbanističke parcele: UP 156, UP 157, UP 158 i UP 159, koje su formirane od katastarskih parcela br. 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1366/3, 1366/4 i 2847/6 KO Berane, Opština Berane, planirana namjena je višeporodično stanovanje, tip VS2. Stanovanje je definisano kao pretežna namjena, i predstavlja transformaciju postojeće zone u zonu uređenog niza. U okviru ovog tipa stanovanja kao

pretežne namjene, moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu a i sadržaje centra u kontaktu. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta: stanovanje sa djelatnostima, samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Ovaj tip stanovanja je planiran na prostoru između ulice Beranske, Maršala Tita i saobraćajnice prema rijeci, gdje sad egzistira individualno stanovanje u objektima lošeg kvaliteta i nedefinisanе prostorne forme. Težnja je da se kroz ovaj plan stvori mogućnost za formiranje niza koji će oblikovno i prostorno opredijeliti predmetnu zonu koja ima značajan položaj u gradu.

Prema poglavlju "*Parcelacija i nivelacija*" predmetnog planskog dokumenta moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela ili usitnjavanje u skladu sa uslovima plana. Nadalje, u uslovima za izgradnju objekata u okviru definisanih namjena za stanovanje - tip VS2, između ostalog definisano je sljedeće: Generalno, potrebno je težiti formiranju oblikovno i prostorno ujednačenog niza. Nizove postavljati prema ul. Svetog Save na regulative, a prema rijeci Lim na ili iza građevinske linije. Parkiranje u okviru ove zone planirano je na javnim parkinzima u kontaktu, s tim da kod većih parcela teži formiranju parking prostora u unutrašnjim dvorištima ili obezbjeđenju garažiranja u okviru objekata - prizemna ili suterenska/podrumska etaža. Za ovaj tip stanovanja nije planirano ograđivanje, moguće je jedino postavljanje žive zelene ograde na parcelama u kontaktu sa parkovskom površinom. Što se tiče oblikovanja i materijalizacije, arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala. U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori, isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da budu u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagiba krovnih ravni koji je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čine udružene urbanističke parcele: UP 156, UP 157, UP 158 i UP 159, koje su formirane od katastarskih parcela br. 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1366/3, 1366/4 i 2847/6 KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Stari grad" – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 1/11), Opština Berane, planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+2+Pk. Funkcija planiranog objekata koncipirana je na način da se na prizemlju nalaze šest poslovnih prostora, a na etažama iznad prizemlja ukupno dvadeset osam stambenih jedinica. U okviru podrumске etaže planirana je garaža sa parking prostorom od dvadeset parking mjesta. Kolski pristup podrumskoj etaži je riješen prilaznom rampom. Predmetna lokacija nalazi se u gradskom jezgri, planom predviđena kao objekti u nizu. Lokacija izlazi na dvije ulice sa dvije suprotne strane dok je sa preostale dvije graniči sa susjedima formirajući ulični niz. S obzirom da je predmetna lokacija izrazito dubokog trakta između dvije ulice primarni cilj je bio kako jezgro objekta funkcionalno iskoristiti. Dodatno objekat sa kojim se lokacija graniči sa južne strane ima otvore na fasadi ka predmetnoj lokaciji iako je planom predviđen objekat u nizu. Kao odgovor na zatečenu situaciju formira se objekat koji se kaskadno odmiče od zatečenog objekta na jugu a istovremeno oslobađa ulazak svjetlosti i otvara poglede iz unutrašnjosti objekta. Ovo je dodatno naglašeno pozicioniranjem rampe za ulazak u garažu uz granicu

sa susjednim objektom na jugu. Na ovaj način, objekt dobija dovoljno svjetlosti i pogleda za normalno organizovanje i pozicioniranje stambenih prostora u jezgru objekta. Lokacija je nepravilnog oblika, međutim adekvatnim odabirom forme, razbijanjem na dva kvadra koja figuriraju svako ka svojoj ulici, sa ujednačenim ritmom na fasadi dobio se utisak objekta pravilne forme. Krovna konstrukcija je drvena sa svim neophodnim slojevima za kosi krov, sa pokrivačem od crnog lima. Dio objekta je obrađen demit fasadom u boji RAL 8023 i RAL 7016, dok je ostatak fasade obrađen opekom. Fasadnom oblogom vizuelno dominira opeka koja dodatno naglašava gradski izgled zgrade, a predstavlja i omaž "Ciglan" - fabrici cigle i opeke koja je postojala u Beranama još u periodu prije Drugog svjetskog rata, međutim danas nije u funkciji.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine udružene urbanističke parcele: UP 156, UP 157, UP 158 i UP 159, koje su formirane od katastarskih parcela br. 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1366/3, 1366/4 i 2847/6 KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Stari grad" - izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi broj 1/11), Opština Berane, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža 3440,84 m², indeksa zauzetosti 0,87 (planom propisano 1), indeksa izgrađenosti 2,9 (planom propisano 3), spratnosti objekta Po+P+2+Pk (planom propisano P+2+Pk, sa mogućnošću izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Predmetnoj lokaciji tj. objektu, obezbijeđen je kolski prilaz sa sa katastarske parcele br. 2487/1 KO Berane - javni put, svojina 1/1 Crna Gora, raspolaganje 1/1 državna svojina Opština Berane.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „MR-GRADNJA KOMERC“ Doo Berane, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Lutovac arhitektonski studio“ DOO Tivat, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.04.2025.godine u 12:11:19 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine UP156, UP157, UP158 i UP159, koje čine kat.parcele br.1347, br.1348, br.1349, br.1350, br.1351, br.1366/3, br.1366/4 i br.2847/6 sve KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Stari grad" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 1/11), Opština Berane, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**



Mirjana Đurišić