



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 05-1460/5-2020
Podgorica, 22.07.2021.godine

DELEVIĆ ĐORĐIJE I ALEKSANDAR

BERANE

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradili:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik;
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:
-Naslovu;
- a/a.

V.D.GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Žižić Mirko, dipl.inž.arh.



CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 05-1460/5-2020
Podgorica, 22.07.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98.stav 5.ovog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu DELEVIĆ ĐORĐIJA i ALEKSANDRA, iz Berana, za izmjenu rješenja br.05-1460/2 od 09.09.2020.godine u kojem je imenovanim data saglasnost na idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta sa komercijalnim sadržajima –Faza 1, projektovanog od strane „ Fabricah „ D.O.O.iz Podgorice, na dijelu urbanističke parcele UP br. 22 koju čini dio katastarske parcele br. 2476/25 K.O. Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Izgradnja „ Izmjene i dopune („ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 14/10), Opština Berane, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, br.05-1460/2 od 09.09.2020.godine izdatog od strane ovog ministarstva i DELEVIĆ ĐORĐIJU i ALEKSANDRU, iz Berana, daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta sa komercijalnim sadržajima –Faza 1, projektovanog od strane „ Fabricah „ D.O.O.iz Podgorice, na dijelu urbanističke parcele UP br. 22 , koju čini dio katastarske parcele br. 2476/25 K.O. Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Izgradnja „ Izmjene i dopune („ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 14/10), Opština Berane u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata sa ostvarenim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,29 (planom propisan 0,70), indeks izgrađenosti 0,93 (planom propisan 2,10), spratnost objekta: P+2 (planom propisane P+2) i ostvarenim odnosom prema glavnoj građevinskoj liniji.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1460/3-2020 od 14.06.2020. godine, sa dopunom istog, br. 05-1460/4-2020 od 22.07.2021.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, Delević Đorđije i Delević Aleksandar, iz Berana i revident tehničke dokumentacije “ CRTA “ D.O.O.Podgorica podnijeli su zahtjev, shodno članu 98.stav 5. Zakona za izmjenu saglasnosti na idejno rješenje objekta na dijelu urbanističke parcele UP br. 22 koju čini dio katastarske parcele br. 2476/25 K.O. Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Izgradnja „ Izmjene i dopune („ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 14/10), Opština Berane, a koja je data rješenjem ovog ministarstva, br. 05-1460/2 od 09.09.2020.godine.Ovo iz razloga, što revizijom predmetne dokumentacije je utvrđeno da Glavni projekat nije usklađen sa Idejnim rješenjem, budući da Idejnim rješenjem nijesu mogli biti sagledani svi potrebni elementi konstrukcije predmetnog objekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta sa komercijalnim sadržajima – faza 1, projektovanog od strane „FABRICAH“ d.o.o. iz Podgorice, na dijelu

katatarske parcele broj 2476/25 KO Berane, na dijelu urbanističke parcele broj 22, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „IZGRADNJA“ – izmjene i dopune, Opština Berane ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 14/10), i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 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 objektata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2. Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87. stav. 4 tačka 1. ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, izjavu odgovornog projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i tehničkim opisom, izrađeno od strane „FABRICAH“ d.o.o. iz Podgorice, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „IZGRADNJA“ – izmjene i dopune, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, indeksa zauzetosti 0,29 (planom propisan 0,70), indeks izgrađenosti 0,93 (planom propisan 2,10), spratnost P+2 (planom propisane P+2) i odnosa prema glavnoj građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „IZGRADNJA“ – Izmjene i dopune, propisani su Uslovi za oblikovanje prostora i materijalizaciju i osnovne urbanističke parametre, a između ostalog to su:

Rješavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. 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 sa kvalitetnom ugradnjom. Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al. bravarija odnosno PVC, u beloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Kod poslovno - komercijalnih sadržaja Maksimalni indeks zauzetosti je 0.7. Maksimalna spratnost do Po(Su)+P+2, visina spratne etaže je u funkciji namene objekta a u skladu sa normativima za tu vrstu objekata. U grafičkim priložima definisana je zona gradnje u okviru koje je moguće postaviti objekat. Gabarit će tehničkom dokumentacijom biti definisan u skladu sa namenom i funkcionalnom organizacijom objekta. Moguće je na parceli graditi i drugi objekat kao kompleks s tim što se maksimalni parametri odnose na sve objekte u kompleksu. Novoplanirani objekti oblikovno i arhitektonski treba da podrže funkciju.

Shodno članu 98 st.1. 2, 4 i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je propisano da se nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i da se glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, te da je obaveza investitora da u slučaju iz stava 1. ovog člana, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu građenja sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom i da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje ukoliko se izmjena iz stava 1. ovog člana zakona odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja, ovo ministarstvo nalazi da su se u predmetnoj stvari stekli uslovi za primjenu citanog člana 98.stav 5. Zakona,

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Delević Đorđiju i Delević Aleksandru, iz Berana, na idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta sa komercijalnim sadržajima – faza 1, projektovanog od strane „FABRICA“ d.o.o. iz Podgorice, na dijelu katastarske parcele broj 2476/25 KO Berane, na dijelu urbanističke parcele broj 22, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „IZGRADNJA“ – izmjene i dopune, Opština Berane ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 14/10), u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i ostvarenim urbanističkim parametrima, shodno članu 87.stav 4. tačka 1. Zakona a u vezi člana 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obradila:

Pavićević Nataša, dipl. pravnik,
Minić Siniša, dipl.inž.arhitekta



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž./arh

