



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Broj:09-332/23-2738/10
Podgorica,29.06.2023. godine

RUDANOVIĆ VASO I VLADAN

Adresa: Ulica Dušana Vujoševića br. 47

BERANE

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Rješenje obradili,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:

- naslovu;

- a/a.

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.06.29 14:24:27 +02'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 09-332/23-2738/10

Podgorica, 29.06.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), rješavajući po zahtjevu RUDANOVIĆ VASA I RUDANOVIĆ VLADANA, oba iz Berana, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.369,08 m², projektovanog od strane Arhitektonskog studia "ATRUM" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom, dana 29.06.2023. u 01:03:05, +02'00', na kat. parceli br. 1197/7 K.O. Berane, na urbanističkoj parceli broj UP10, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "AGROPOLIMLJE", Opština Berane ("Službeni List Crne Gore", opštinski propisi, br. 16/11), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost RUDANOVIĆ VASU I RUDANOVIĆ VLADANU, oba iz Berana, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.369,08 m², projektovanog od strane Arhitektonskog studia "ATRUM" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.06.2023. godine u 01:03:05 + 02'00', na kat. parceli br. 1197/7 K.O.Berane, na urbanističkoj parceli broj UP10, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "AGROPOLIMLJE", Opština Berane ("Službeni List Crne Gore", opštinski propisi, br. 16/11), jer je utvrđeno, da je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,43 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,50 (Planom propisan 2,50), spratnost objekta: Po(G)+P+3+Pk (Planom propisana Po+P+3+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-332/23-2738/1 od 30.03.2023. godine, RUDANOVIĆ VASO I RUDANOVIĆ VLADAN, oba iz Berana, obratili su se ovom ministarstvu, Direktorat Glavnog Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.369,08 m², projektovanog od strane Arhitektonskog studia "ATRUM" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.06.2023. godine u 01:03:05 + 02'00', na kat. parceli br. 1197/7 K.O. Berane, na urbanističkoj parceli broj UP10, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "AGROPOLIMLJE", Opština Berane ("Službeni List Crne Gore", opštinski propisi, br. 16/11).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, sledeće dokaze: Elaborat geodetskih radova – Parcelacija po planskom dokumentu, urađen od strane licencirane geodetske organizacije "Geo-Start" D.O.O.Podgorica, br. 36/3 od 11.04.2023. godine, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Berane, br. 111917/23-1/40 od 13.04.2023. godine, sa Izjavom – Službena konstatacija u kojoj je utvrđeno da se projektovani planirani objekat nalazi na kat. parceli br.1197/7 K.O.Berane - List nepokretnosti 2098, koja se nalazi u suvlasništvu Rudanović Vasa i Vladana u obimu prava $\frac{1}{2}$, a prilaz objektu je obezbijeđen sa postojeće saobraćajnice, odnosno kat. parcele, br. 2482/2 po načinu korišćenja - Javni put u vlasništvo Crne Gore, raspolaganje Opština Budva; Izjavu projektanta - Arhitektonskog studija "ATRUM" D.O.O. Podgorica, sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara u kojoj je utvrđeno da je objekat projektovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane, br. 07-332/23-48/6 od 15.03.2023. godine i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji. Objekat je lociran na katastarskoj parceli, br. 1197/7 K.O.Berane, a kolski i pješački prilaz je obezbijeđen preko postojeće saobraćajnice sa južne strane – kat. parcela, br. 2482/2 K.O.Berane; List nepokretnosti 2098 -prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Berane, br. 111-919-1321/2023 od 11.04.2023. godine za kat. parcelu, br. 1197/7 K.O.Berane gdje je na istoj utvrđeno pravo susvojine u obimu 1/1 za Rudanović Vasa i Vlaana, iz Berana; Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, propisano 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.369,08 m², projektovanog od strane Arhitektonskog studija "ATRUM" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 29.06.2023. godine u 01:03:05 + 02'00', na kat. parceli br. 1197/7 K.O. Berane, na urbanističkoj parceli broj UP10, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "AGROPOLIMLJE", Opština Berane ("Službeni List Crne Gore",

opštinski propisi, br. 16/11), da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,43 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,50 (Planom propisan 2,50), spratnost objekta: Po(G)+P+3+Pk (Planom propisana Po+P+3+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan "AGROPOLIMLJE", Opština Berane ("Službeni List Crne Gore", opštinski propisi, br. 16/11), utvrđeno je sledeće:

Urbanističko – tehnički uslovi:

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, urbanističko tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz više grafičkih i tehničkih priloga: Plan saobraćaja nivelacije i regulacije; Uslovi za sprovođenje plana; Plan parcelacije i UTU.

Parcelacija i preparcelacija: Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU, na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela može obuhvatiti i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz poštovanje kriterijuma jedan objekat na parceli i direktna pristupačnost sa javne komunikacije. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela ili usitnjavanje u skladu sa uslovima plana. Takođe je moguće izvršiti korekciju granice urbanističke parcele u slučajevima dokupljivanja dela parcele u kontaktu.

Regulacija i nivelacija: Regulacija i nivelacija objekata su nametnute u najvećem dijelu zahvata postojećim, zatečenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Kota poda prizemlja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, suterenske etaže prilagoditi konfiguraciji terena. Ukoliko se u okviru objekta formira suterenska etaža tada kotu poda prizemlja postaviti maksimalno na 1.2m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte gde podzemna linija prodire nadzemnu kotu poda prizemlja koja je u planu zadata moguće je spustiti na ravan terena. Novi objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren ili za postojeće objekte. Dimenzije objekata određiće se prema stepenu zauzetosti parcele, odnosno prema granicama susednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima. Tako da će i dimenzije objekata biti različite. Formiranje podkrovne etaže je sa nadzidkom $h=1.6m$. Visinska regulacija je predodređena postojećim stanjem i stanjem u kontaktnim zonama, uspostavljenim odnosima susednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Oblikovanje prostora i materijalizacija: 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 i kvalitetno ugrađeni. Zavisno od veličine objekta moguća je izgradnja i više stambenih jedinica. U objektima kolektivnog stanovanja podrumске ili suterenske mogu se koristiti za izgradnju garaža za potrebe stanara zgrade. Gde je to moguće podzemne građevinske linije se mogu pomjeriti na 1m do granice parcele radi obezbeđenja prostora za garažiranje što većeg broja automobila. Ukoliko se potreban broj parking mesta može obezbediti u okviru parcele suterenska etaža se može koristiti prema potrebi korisnika (stanovanje, ostave, djelatnosti isl.)

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 crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki

rasponi objekta usloveli visok tavanaški prostor i sl.). Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al. bravarija, odnosno PVC, u bijeloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu pejzažna arhitektura. Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

U okviru poslovanja sa stanovanjem - Tip PS:

Ovaj tip stanovanja planiran je na lokacijama na kojima trenutno egzistiraju poslovno komercijalni sadržaji. Na opredijeljenim urbanističkim parcelama moguće je locirati objekat u okviru koga je primarno biti organizivani poslovni sadržaji, organizacija stanovanja moguća je na višim etažama. Ukoliko postoje potrebe u objektu se može organizovati i samo poslovanje. Pod poslovanjem se podrazumevaju sadržaji koji su kompatibilni sa stanovanjem kao pretežnom namjenom. Urbanističke parcele se mogu organizovati i kao kompleks u okviru koga se mogu locirati objekti u funkciji poslovanja, poslovanja i stanovanja u kombinaciji ili samo stanovanja sa ciljem da se na nivou čitavog kompleksa odnosno zone poslovanja sa stanovanjem zadovolji osnovni uslov ove namjene odnosno da dominira poslovanje.

TIP PS: U okviru ovog tipa stanovanja moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, manjih skladišta ili iste naseljske proizvodnje kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa poslovanjem) ili samo stanovanje ili samo poslovanje odnosno drugi mogući sadržaji. Maksimalna spratnost do P+3+Pk odnosno pet nadzemnih etaža uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže. Ukoliko se u objektu organizuje poslovanje moguća je i preraspodjela etaža u okviru zadate visine a u skladu sa normativima za poslovanje koje se u objektu obavlja. Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku celinu. Indeks zauzetosti do 0.5. Indeks izgrađenosti do 2.5 na nivou parcele ili kompleks. Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, sa jednom i više lamela ili se formirati nizovi. Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije. Minimalna udaljenost objekta od susedne parcele je 2m. Postojeći objekti se mogu porušiti i umesto njih graditi novi pri čemu važe uslovi plana za novi objekat. Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje na parceli van javnog zemljišta. Ukoliko se u okviru objekta organizuju i djelatnosti u objektu ili na parceli treba obezbijediti parkiranje i za automobile u njihovoj funkciji. Ukoliko se potreban broj parking mesta obezbijedi za parkiranje u okviru parcele suterenska etaža se može koristiti u drugoj namjeni (stanovanje, poslovanje). Ukoliko se suterenske odnosno podrumске etaže koriste za garažiranje iste ne ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti. Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Ukoliko se u objektu, odnosno na parceli organizuje poslovanje koje zahtijeva posebnu kontrolu i zaštitu parcelu je moguće ograditi i transparentnom ogradom do visine od 1.40 m. Oblikovanje objekta uskladiti sa namjenom i okruženjem uz primenu savremenih materijala i kosih krovnih ravni.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava projektanta Arhitektonskog studija "ATRUM" D.O.O. Podgorica, sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara u kojoj je utvrđeno da je objekat projektovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane, br. 07-332/23-48/6 od 15.03.2023. godine i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji. Objekat je lociran na katastarskoj parceli, br. 1197/7 K.O.Berane, a kolski i pješački prilaz je obezbijeđen preko postojeće saobraćajnice sa južne strane – kat. parcela, br. 2482/2 K.O.Berane.

Utvrđeno je da je dostavljen Elaborat geodetskih radova – Parcelacija po planskom dokumentu, urađen od strane licencirane geodetske organizacije "Geo-Start" D.O.O.Podgorica, br. 36/3 od 11.04.2023. godine, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Berane, br. 111917/23-1/40 od 13.04.2023. godine, sa Izjavom – Službena konstatacija u kojoj je utvrđeno da se projektovani planirani objekat nalazi na kat. parceli br.1197/7 K.O.Berane - List nepokretnosti 2098, koja se nalazi u suvlasništvu Rudanović Vasa i Vladana u obimu prava $\frac{1}{2}$, a prilaz objektu je obezbijeđen sa postojeće saobraćajnice, odnosno kat. parcele, br. 2482/2, po načinu korišćenja - Javni put u vlasništvu Crne Gore, raspolaganje Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti 2098 -prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Berane, br. 111-919-1321/2023 od 11.04.2023. godine za kat. parcelu, br. 1197/7 K.O.Berane, utvrđeno je na istoj pravo susvojine u obimu 1/1 za Rudanović Vasa i Vladana, iz Berana, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitorima: RUDANOVIĆ VASU I RUDANOVIĆ VLADANU, oba iz Berana, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, ukupne BRGP nadzemnih etaža od 3.369,08 m², projektovanog od strane Arhitektonskog studia "ATRUM" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom, dana 29.06.2023. godine u 01:03:05 + 02'00', na kat. parceli br. 1197/7 K.O. Berane, na urbanističkoj parceli broj UP10, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "AGROPOLIMLJE", Opština Berane ("Službeni List Crne Gore", opštinski propisi, br. 16/11), jer je utvrđeno, da je isto **izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara**: indeks zauzetosti 0,43 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 2,50 (Planom propisan 2,50), spratnost objekta: Po(G)+P+3+Pk (Planom propisana Po+P+3+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Siniša Minić, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

VLADAN STEVOVIĆ M.Arch.

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.06.29 14:23:27 +02'00'