



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-4242/2
Подгорица, 22.04.2026. године

РУДАНОВИЋ ВЛАДАН
РУДАНОВИЋ ВАСО

БЕРАНЕ
Ул. Душана Вујошевића бр.47

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР
Славен Радуновић



Сагласна:

В Д ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ћуришић

Достављено:

- а/в;
- наслову



Број: 05-332/26-4242/2
Подгорица, 22.04.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу чланова 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 Рудановић Владана и Рудановић Васа из Берана, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО АТРИУМ“ ПОДГОРИЦА, за изградњу стамбено пословног објекта на катастарској парцели број 1197/18 КО Беране, која чини дио УП 9 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Агрополимље“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 16/11), општина Беране, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцима захтјева Рудановић Владану и Рудановић Васу из Берана, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО АТРИУМ“ ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 26.03.2026. године у 15:00:53 +01'00', за изградњу стамбено пословног објекта на катастарској парцели број 1197/18 КО Беране, која чини дио УП 9 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Агрополимље“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 16/11), општина Беране, укупне бруто развијене грађевинске површине 3.613,90 м² (планом задато 3.804,20 м²), индекс изграђености 2,37 (планом задато 2,50), површине под објектом 669,10 м² (планом задато 760,84 м²), индекс заузетости 0,44 (планом задато 0,50), спратности Г+П+3+Пс (планом задато По+П+3+Пк) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и 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).

Образложење

Актом број 05-332/26-4242/1 од 27.03.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратили су се Рудановић Владан и Рудановић Васа из Берана, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО АТРИУМ“ ПОДГОРИЦА, за изградњу стамбено пословног објекта на катастарској парцели број 1197/18 КО Беране, која чини дио УП 9 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Агрополимље“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 16/11), општина Беране.

Чланом 22 став 1 тачка 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 3000м² 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 ст.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 04-332/26-547/12 издати дана 18.02.2026.године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекта овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Агрополимље“, на урбанистичкој парцели УП 9, планирана намјена је пословање са становањем.

У оквиру пословања са становањем:

Тип ПС - овај тип становања планиран је на локацијама на којима тренутно егзистирају пословно комерцијални садржаји. На предидијеленим урбанистичким парцелама могуће је лоцирати објекат у оквиру кога ће примарно бити организовани пословни садржаји, организација становања могућа је на вишим етажама. Уколико постоје потребе у објекту се може организовати и само пословање. Под пословањем се подразумијевају садржаји који су компатибилни са становањем као претежном намјеном.

Урбанистичке парцеле се могу организовати и као комплекс у оквиру кога се могу лоцирати објекти у функцији пословања, пословања и становања у комбинацији или само становања са циљем да се на нивоу читавог комплекса односно зоне пословања са становањем задовољи основни услов ове намјене односно да доминира пословање. Комплекси, односно читава зона могу се разрадити на нивоу просторно идејног рјешења кроз које ће се предидијелити простори и дефинисати намјене и положај појединих објеката, даљој реализацији простора може се приступити фазно уз стриктно поштовање усвојеног идејног рјешења. Предидијелене урбанистичке парцеле се могу и уситнити тако да се сваком новопланираном објекту предидијели припадајућа парцела минималне површине од 800м² и то са директним приступом на јавну површину.

Тип ПС

- У оквиру овог типа становања могућа је организација садржаја у функцији трговине, угоститељства, услуга, администрације, мањих складишта или чисте насељске производње као и других садржаја који могу подржати становање.
- Планирани садржаји се могу организовати у комбинацији у оквиру објекта (становање са пословањем) или само становање или само пословање односно други могући садржаји.

- Максимална спратност до П+3+Пк односно пет надземних етажа уз могућност изградње сутеренске односно подрумске етаже. Уколико се у објекту организује пословање могућа је и прерасподјела етажа у оквиру задате висине а у складу са нормативима за пословање које се у објекту обавља. Градњу до максималне спратности могуће је изводити фазно а што треба подржати адекватном техничком документацијом, свака фаза мора представљати архитектонску целину.
- Индекс заузетости до 0.5
- Индекс изграђености до 2.5 на нивоу парцеле или комплекса
- У плану су дефинисане урбанистичке парцеле, које се могу и уситнити с тим да минимална новоформирана парцела буде 800м²
- Објекти могу бити организовани као слободностојећи, са једном и више ламела или се формирати низови
- Организацију урбанистичких парцела је могуће вршити у виду комплекса уз препоруку плана
- Нови објекти се постављају на или иза грађевинске линије, уколико се формира комплекс међусобни однос објекта биће ријешен кроз идејно рјешење у складу са висином објекта а поштујући општа правила
- Минимална удаљеност објекта од сусједне парцеле је 2м
- Постојећи евидентирани објекти који су у функцији пословања као такви се могу задржати без обзира да ли су прекорачени задати урбанистички параметри. Ови објекти се могу у оквиру постојећих габарита надградити до максималне спратности П+1 (Вп+1), без обзира да ли је прекорачена заузетост парцеле и да ли задиру у задату грађевинску линију. У надграђеном дијелу могућа је организација пословања или становања. Уколико нису прекорачени планом задати параметри (индекс заузетости парцеле, индекс изграђености), а без обзира да ли задиру у задату грађевинску линију, постојећи објекти се могу доградити или надградити до планом задатих параметара с тим што се надградња може вршити над читавим габаритом а доградња до планом задате грађевинске линије. Постојећи објекти се могу порушити и умјесто њих градити нови при чему важе услови плана за нови објекат.
- Гаражирање аутомобила мора се остварити у оквиру објекта а паркирање на парцели ван јавног земљишта. Уколико се у оквиру објекта организују и делатности у објекту или на парцели треба обезбиједити паркирање и за аутомобиле у њиховој функцији. Уколико се потребан број паркинг мјеста обезбиједи за паркирање у оквиру парцеле сутеренска етажа се може користити у другој намјени (становање, пословање). Уколико се сутеренске односно подрумске етаже користе за гаражирање исте не улазе у обрачун коефицијента изграђености. За постојеће објекте који ће се задржати у оквиру парцеле потребно је обезбиједити манипулативне површине у складу са дјелатностима које се обављају. Уколико изграђеност парцеле не дозвољава организацију паркирања на парцели објекти се као такви могу задржати а паркирање ће бити третирано на нивоу ширег захвата (града) кроз посебне програме и услове општине а што ће бити дефинисано кроз међусобне уговоре.
- Ограђивање је могуће живом зеленом оградом. Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде. Уколико се у објекту, односно на парцели организује пословање које захтијева посебну контролу и заштиту парцелу је могуће оградити и транспарентном оградом до висине од 1.40м
- Обликовање објекта ускладити са намјеном и окружењем уз примјену савремених материјала и косих кровних равни.

Регулација и нивелација објеката су наметнуте у највећем дијелу захвата постојећим, затеченим стањем. Хоризонтална регулација постојећих објеката предвиђених за интервенције везана је за сам објекат.

Кота пода приземља је везана за нивелацију приступне саобраћајнице, сутеренске етаже прилагодити конфигурацији терена.

Уколико се у оквиру објекта формира сутеренска етажа тада коту пода приземља поставити максимално на 1.2м од коте приступне саобраћајнице. За објекте гдје подземна линија продире надземну коту пода приземља која је у плану задата могуће је спустити на раван терена.

Нови објекти су везани за осовине саобраћајница које су дефинисане неопходним елементима за преношење на терен или за постојеће објекте.

Димензије објеката одредиће се према степену заузетости парцеле, односу према границама суседних парцела и објектима на њима, као полазним и ограничавајућим параметрима. Тако да ће и димензије објеката бити различите.

Формирање поткровне етаже је са надзидком $x=1.6\text{m}$.

Висинска регулација је предодређена постојећим стањем и стањем у контактним зонама, успостављеним односима сусједних објеката као и саобраћајница.

Код нових и самостојећих објеката висине морају бити усклађене са општом сликом насеља, несметаним визурама и економичношћу градње.

У оквиру индивидуалног становања и становања са делатностима број паркинг места треба да задовољи принцип: на 1 стан – 1 паркинг (гаражно) мјесто. За пословно-комерцијалне садржаје на 1000 м² бруто развијене површине треба да буде 14 паркинг места (1ПМ на 70м²). Идејним рјешењем предвиђено је укупно 50 паркинг мјеста од чега је 38 паркинг мјеста смјештено у подземној гаражи објекта и 12 паркинг мјеста у партеру. Од укупног броја паркинг мјеста остварено је 6 паркинг мјеста за лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом што процентуално износи 12%.

За све објекте су обавезни коси кровови, двоводни или четвороводни, а код компликованијих објеката и комбиновани, нагиб кровних равни је у функцији одабраног кровног покривача. Кровни покривач је цријеп, етернит, тегола, лим или неки други квалитетан материјал. Гдје постоје техничке могућности, поред планираних, оставља се могућност за коришћење поткровних простора за становање у непромијењеном спољњем габариту објекта (уколико су велики распони објекта условили висок тавански простор и сл.).

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу „План парцелације“.

У објектима колективног становања подрумске или сутеренске могу се користити за изградњу гаража за потребе станара зграде. Где је то могуће подземне грађевинске линије се могу помјерити на 1 метар до границе парцеле ради обезбјеђења простора за гаражирање што већег броја аутомобила. Уколико се потребан број паркинг места може обезбиједити у оквиру парцеле сутеренска етажа се може користити према потреби корисника (становање, оставе, дјелатности и сл.).

Површина терена планирана за озелењавање износи 323.09 м² а то износи приближно 21% од укупне површине парцеле.

Увидом у идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО АТРИУМ“ ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 26.03.2026. године у 15:00:53 +01'00', за изградњу стамбено пословног објекта на катастарској парцели број 1197/18 КО Беране, која чини дио УП 9 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Агрополимље“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 16/11), општина Беране утврђено је да је пројектовани објекат у складу са планом предвиђеном намјеном пословање са становањем - тип ПС, укупне бруто развијене грађевинске површине објекта 3.613,90 м² (планом задато 3.804,20 м²); индекс изграђености 2.37 (планом задато 2.50), индекс заузетости 0.43 (планом задато 0.50), спратности По+П+3+Пс (планом задато По+П+3+Пк).

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Сходно предње наведеном, а увидом у достављено допуњено идејно рјешење 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 подносиоцима захтјева Рудановић Владану и Рудановић Васу из Берана, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од

стране ДОО „АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО АТРИУМ“ ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 26.03.2026. године у 15:00:53 +01'00', за изградњу стамбено пословног објекта на катастарској парцели број 1197/18 КО Беране, која чини дио УП 9 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Агрополимље“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 16/11), општина Беране, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких параметарима (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).

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

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

**В Д ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

