



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: 05-332/24-9479/4
Podgorica, 28.10.2024. godine

NIKOLA DOO

BERANE

D. Ražnica bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

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



Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-9479/4
Podgorica, 28.10.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 „Nikola“ Doo iz Berana, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „No Form Architects“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.07.2024.godine u 12:32:03 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji UP 18, koju čini kat.parcele br.1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.14/10) Opština Berane, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Nikola“ d.o.o. iz Berana na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „No Form Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.06.2024.godine u 18:09:33 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji UP 18, koju čini kat.parcele br.1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.14/10) Opština Berane, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3.353,88m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 2.641,90m²; ukupni indeks izgrađenosti 2.41; površine pod objektom 342,09 m² (planom zadato 548,00m²); indeks zauzetosti 0.31 (planom zadato 0.5); spratnosti Po+P+6+Ps (planom zadato P+6 do P+10 uz mogućnost planiranja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-9479/1 od 08.07.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „Nikola“ Doo iz Berana, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „No Form Architects“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.06.2024.godine u 18:09:33 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji UP 18, koju čini kat.parcele br.1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.14/10) Opština Berane.

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

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/21-97/6 izdati dana 20.04.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane; Izmjena i dopuna Urbanističko-tehničkih uslova broj: 07-332/21-457/2 izdati dana 24.11.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 22.07.2024.godine; List nepokretnosti br.2304 KO Berane elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 21.10.2024.godine za kat.parcele br.1557/7 i 1557/9 KO Berane; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambeno poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3.353,88m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 2.641,90m²; ukupni indeks izgrađenosti 2.41; površine pod objektom 342,09 m² (planom zadato 548,00m²); indeks zauzetosti 0.31 (planom zadato 0.5); spratnosti Po+P+6+Ps (planom zadato P+6 do P+10 uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, u Urbanističko-tehičkim uslovima i planskim dokumentom, u odnosu na oblikovanje prostora i materijalizaciju, propisano je sljedeće:

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. Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugo kvalitetan materijal. 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. Obrada fasada treba da bude u neutralnim tonovima izbegavajući upadljive boje. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. U cilju racionalnog korišćenja energije treba koristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije, pa je prilikom projektovanja potrebno koristiti savremene termoizolacione materijale.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da predmetni objekat u smislu oblikovanja projektovan kao jedinstvena konstruktivna cjelina, a oblikovni elementi se uglavnom ogledaju u materijalizaciji pojedinačnih segmenata na fasadi. Fasada je predviđena u kombinaciji demit fasade, ventiliranih fasadnih ploča, kamenih ploča u bijeloj boji i aluminijumske bravarije, što je adekvatan izbor i u pogledu estetike objekta, kao i u pogledu uenergetske evikasnosti objekta. Krov je kosi, nagiba 13° i 9°, djelimično sakriven fasadnom atikom. Krovni pokrivač je lim na drvenoj konstrukciji.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno poslovno objekta, na lokaciji UP 18, koju čini kat.parcele br.1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.14/10) Opština Berane, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3.353,88m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 2.641,90m²; ukupni indeks izgrađenosti 2.41; površine pod objektom 342,09 m² (planom zadato 548,00m²); indeks zauzetosti 0.31 (planom zadato 0.5); spratnosti Po+P+6+Ps (planom zadato P+6 do P+10 uz mogućnost planiranja podzemnih etaža).

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnom objektu je obezbijeđen kolski i pješački prilaz preko saobraćajnica planiranih DUP-om "Izmjene i dopune Centar" i to sa kat.parcele br.1557/3 KO Berane koja je državnoj svojini Opštine Berane, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.2304 KO Berane elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 21.10.2024.godine, utvrđeno je da su kat.parcele br.1557/7 i 1557/9 KO Berane, u svojini „Nikola“ Doo Berane, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Nikola“ d.o.o. iz Berana na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „No Form Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.06.2024.godine u 18:09:33 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji UP 18, koju čini kat.parcele br.1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.14/10) Opština Berane, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, 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.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

