



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: 05-332/25-7609/2
Podgorica, 09.07.2025. godine

HEMIJSKA INDUSTRIJA „POLIEX“ AD

BERANE

Polica bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

**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: 05-332/25-7609/2
Podgorica, 09.07.2025. 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 Hemijske industrije „Poliex“ AD Berane za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Domus-inženjering“ Doo Berane, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.06.2025. godine u 23:36:30 + 02'00' za izgradnju poslovnog objekta-magacin sa proizvodnim sektorom na lokaciji koju čini kat.parcela br. 2931 KO Polica u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Berane („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj br.35/14), Opština Berane, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Hemijskoj industriji „Poliex“ AD Berane na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Domus-inženjering“ Doo Berane, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.06.2025. godine u 23:36:30 + 02'00' za izgradnju poslovnog objekta-magacin sa proizvodnim sektorom na lokaciji koju čini kat.parcela br. 2931 KO Polica u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Berane („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj br.35/14), Opština Berane, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima ukupna bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta od 4.326,15 m², sa prethodno ostvarenom bruto površinom postojećih objekata od 3.584,00 m² tj. ukupno za sve objekte na parceli 7.910,15 m², indeksa zauzetosti 0,04 (planom propisano 0,7), indeksa izgrađenosti 0,05 (planom propisano 1,2), spratnosti objekata P+1 (planom propisano do P+1), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-7609/1 od 13.06.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratila se zahtjevom za davanje saglasnosti Hemijska industrija „Poliex“ AD Berane na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Domus-inženjering“ Doo Berane, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.06.2025. godine u 23:36:30 + 02'00' za izgradnju poslovnog objekta-magacin sa proizvodnim sektorom na lokaciji

koju čini kat.parcela br. 2931 KO Polica u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Berane ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj br.35/14), Opština Berane.

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 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 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 obaveznost 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 utvrđuje 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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/20-327/5 izdati dana 29.12.2020. godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Smjernicama tj. uslovima građenja u okviru površina naselja iz planskog dokumenta "Prostorno-urbanistički plan Opštine Berane" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 35/14), na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2931 KO Polica,

Opština Berane, između ostalog dozvoljena je izgradnja proizvodnih objekata koji uključuju: komplekse poljoprivrede, komplekse stočarstva i komplekse ostale proizvodnje. Ostala proizvodnja odnosi se na objekte: industrijske proizvodnje, rudarstva, građevinarstva, prerade drveta – pilane, proizvodnje kreča, zanatske proizvodnje, manufakturne proizvodnje, skladišta i sl.

Proizvodni objekti u okviru površina naselja se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti na parcelama koje imaju izlazak na javnu površinu – saobraćajnicu. Moguća je organizacija i kompleksa zavisno od djelatnosti koje se na parceli obavljaju, uz obezbjeđenje potrebnih saobraćajno-manipulativnih površina. Propisana maksimalna spratnost za ove objekte je do P+1, a moguća je i izgradnja podrumске i suterenske etaže ukoliko ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode, i površina ovih prostorija ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine ako ne predstavlja korisnu etažu. Spratna visina je u funkciji proizvodnog procesa koji se u objektu obavlja, pa je u okviru planom zadate spratnosti moguća i preraspodjela etaža.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2931 KO Polica, površine 149.103,00 m², u zahvatu "Prostorno-urbanističkog plana Opštine Berane" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 35/14), Opština Berane, planirana je izgradnja poslovno – magacinskog prostora sa proizvodnim sektorom. Objekat je slobodnostojeći, spratnosti P+1, sa funkcionalnom organizacijom u vidu skladištenja u prizemnoj etaži i lakog proizvodnog dijela na spratu koji je u funkciji izrade dijelova za dronove i sklapanje dronova. Prizemlje objekta je organizovano kao magacinski prostor, kao i ulazna partija za proizvodni sektor koji je organizovan na spratu. U prizemlju su projektovana dva teretna ulaza (kamionski pristup) u magacinski dio, kao i jedan pješački ulaz u foaje/čekaonicu koja vodi dalje ka spratu. Vertikalna komunikacija sa spratom se obavlja na dva načina, za pješake putem stepeništa a za materijale i dio vezan za proizvodnju putem teretnog lifta. Mokri čvorovi su projektovani za zaposlene i posjetioce odvojeno - muški i ženski odvojeno. Higijena objekta je projektovana u dijelu tik uz komunikacije. Sprat objekta je organizovan kao proizvodni sektor za proizvodnju dijelova za dronove kao i za samo sklapanje dronova. Oprema koja se planira smjestiti u ovoj etaži su: mašine za obradu plastike, za proizvodnju elektronskih komponenti kao i za same radove montiranja i povezivanja u cjelinu. Prostor je organizovan kao proizvodna površina koja je oslonjena na projektni biro, razvojni centar, kao izvor informacija za samu proizvodnju. U okviru kancelarijskog dijela se nalaze multimedijalna sala, mokri čvorovi kao i garderobe za radnike. Komunikacija sa donjom etažom je putem lifta za terete i pješačka putem stepeništa. Etaža sprata ima i mogućnost unošenja tereta – repromaterijala, i sa sjeverne strane direktno u teretni lift preko platforme za preтовar sa teretnog parkinga iznad hale.

Arhitektonsko-oblikovni izraz prilagođen je funkciji objekta i odslikava vrijeme i uslove u kojima se objekat gradi. Implementiranjem novih materijala postignuta je savremena predstava izgleda objekta, a bez narušavanja ambijentalne vrijednosti prostora. U smislu oblikovanja, objekat je projektovan kao jednostavna arhitektonska forma, gdje u određenim dijelovima dolazi do blage promjene forme supstrakcijom i adicijom pojedinih elemenata, koji dopinose specifičnosti objekta. Na lokaciji objekta se

projektom predviđa zadržavanje dominantnog postojećeg zelenila sa zasadom četinarskih vrsta Tuja (*Thuja*) i smrča (*Picea*).

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju poslovno – magacinskog prostora sa proizvodnim sektorom na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2931 KO Polica, u zahvatu "Prostorno-urbanističkog plana Opštine Berane" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 35/14), Opština Berane, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta od 4.326,15 m², sa prethodno ostvarenom bruto površinom postojećih objekata od 3.584,00 m² tj. ukupno za sve objekte na parceli 7.910,15 m², indeksa zauzetosti 0,04 (planom propisano 0,7), indeksa izgrađenosti 0,05 (planom propisano 1,2), spratnosti objekata P+1 (planom propisano do P+1), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava ovlašćenog geodete o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji tj. kat. parceli broj 2931 i planiranom objektu obezbijeđen je kolski prilaz sa postojećeg lokalnog puta preko kat. parcele broj 10332 - način korišćenja: nekategorisani put, svojina 1/1 Opština Berane. Sa navedenog puta do planiranog objekta na dijelu kat. parcele 2931 omogućen je prilaz preko kat. parcele 2925/1 - svojina 1/1 AD "Poliex".

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Hemijskoj industriji "Poliex" AD Berane na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Domus-inženjering" Doo Berane, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.06.2025. godine u 23:36:30 + 02:00' za izgradnju poslovnog objekta-magacin sa proizvodnim sektorom na lokaciji koju čini kat.parcela br. 2931 KO Polica u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Berane ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj br.35/14), 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, odlučeno 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

