



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
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: 09-1339/2
Podgorica, 09.09.2021. godine

BARJAKTAROVIĆ MARINKO

ROŽAJE
Petnjik bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.



Broj: 09-1339/2
Podgorica, 09.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta- Glavni državni arhitekta na osnovu člana 87 st. 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Barjaktarović Marinka iz Rožaja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na dijelu kat. parcela br. 70/1 i 71/2, KO Petnjik I, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana „Berane“ („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi., br. 35/14), Opština Berane, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Barjaktarović Marinku iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane „ARHIMEX“ DOO Rožaje, na dijelu kat. parcela br. 70/1 i 71/2, KO Petnjik I, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana „Berane“ („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi, br. 35/14), Opština Berane, sa urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP -236,62 m², sa indeksom izgrađenosti 0.23, indeksom zauzetosti 0.14 spratnosti objekta: P+ 1 i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1339/1 od 02.08.2021. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se Barjaktarović Marinko iz Rožaja zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane „ARHIMEX“ DOO Rožaje, na dijelu kat. parcela br. 70/1 i 71/2, KO Petnjik I, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana „Berane“ („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi, br. 35/14), Opština Berane.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/21-148/5 izdate 26.05.2021.godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane; Izmjena i dopuna Urbanističko-tehničkih uslova broj: 07-332/21-148/8 izdate 23.06.2021.godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane List nepokretnosti 782 KO Petnjik I – prepis od 30.08.2021.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije, Idejno arhitektonsko rješenje, Saglasnost Babović Gorice i Babović Radosava, ovjereno kod notara Milana Magdelinića Ov.br.2007/2021 od 05.08.2021.godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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, 11/19, 82/20), 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 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 Prostorno urbanistički plan Opštine Berane, Glavni Državni arhitekta daje mišljenje u kojem je utvrđeno da su istim propisane smjernice za građenje stambenih objekata na poljoprivrednom zemljištu:

Osnovni principi : Van naselja, u skladu s planom i zakonima, dozvoljena je i izgradnja pojedinačnih stambenih objekata. Domaćinstva koja imaju kućni plac van građevinskog rejona mogu graditi i postojeće objekte adaptirati, dograđivati i sanitarno higijenski unapređivati, u skladu s pravilima građenja za površine naselja. Dozvoljeni su: izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja, poljoprivrednih i ekonomskih objekata poljoprivrednog domaćinstva, prodavnice i zanatske radnje, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, vjerski objekti, objekti za kulturu zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Uslovi gradnje i regulacije: Svaka parcela na kojoj se gradi stambeni objekat ili dio parcele na kojem se on gradi mora imati kolski i pješački prilaz sa javne saobraćajnice; Minimalna površina dijela parcele za porodično stanovanje 300m²; Maksimalna spratnost stambene zgrade P+1+Pk; Objekti mogu imati podrumski ili suterenski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode, a površina ovih prostorija i etaža ne ulazi u obračun BRGP ukoliko su u njima smještene tehničke, pomoćne prostorije i ostave; Maksimalni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli je 0,6; Maksimalni indeks zauzetosti parcele do 0,2; Minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 2,5 m od ograde daljeg i 4,5m od bližeg susjeda; građevinsku liniju porodičnog stambenog objekta postaviti 3-5m od javnog puta; rastojanje porodičnog stambenog objekta od susjedne parcele 2,5-3,0m; rastojanje između susjednih porodično-stambenih objekata min. 10m (za spratne objekte) i 5,0-6,0m (za prizemne objekte); Regulaciona linija je ivica razgraničenja privatne i javne površine a građevinska linija je planirana 3-5m od puta, min. 2.5m od susjedne parcele a min. 10m od susjednih stambenih objekata.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:

Obavezna zaštita graditeljskog naslijeđa. Ne treba dozvoliti izgradnju novih objekata "gradskog tipa". Pri izgradnji novih objekata primjenjivati arhitektonske oblike i forme, kao i materijale koji odgovaraju arhitektonskom naslijeđu pojedinih atara. Objekti mogu imati podrumski ili suterenski deo ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode, a površina ovih prostorija i etaža ne ulazi u obračun parametara i koeficijenta datim u pravilima gradnja. Gabariti u osnovi objekata treba da imaju, po mogućnosti, pravilne geometrijske forme. To su forme simetrične u odnosu na glavne ose objekata, kao na primjer, pravougaona, kvadratna i slično. Kod objekata koji moraju da imaju složene gabarite u osnovi i čiji pojedini djelovi imaju različite spratnosti (na primjer, turistički objekti tipa hotela sa restoranima i sličnim funkcijama), treba seizmičkim dilatacionim fugama gabarit objekta podijeliti tako da pojedini djelovi imaju pravilne forme u osnovi i po visini i omoguće projektovanja zasebnih konstruktivnih jedinica. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Fasadu predvidjeti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa prirodnim okruženjem. Preporuka je korišćenje kombinacija drveta, kamena, stakla. Prozore i vrata predvidjeti od drveta ili pvc u skladu sa ambijentalnim vrijednostima.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje izrađeno od strane „ ARHIMEX“ d.o.o. Rožaje, za izgradnju stambenog objekta, investitora Barjaktarović Marinka, na dijelu kat. parcela br. 70/1 i 71/2, KO Petnjik I, Opština Berane, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Berane“ („Sl.list Crne Gore“, opštinski propisi., br. 35/14) izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,14 (planom propisan 0,20), indeks izgrađenosti 0,23 (planom propisan 0,60), spratnosti P+1 (planom predviđena P+1+Pk /P+2) i odnosom prema građevinskoj liniji kao i da je obezbijeđen saobraćajni pristup.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

U izjavi projektanta utvrđeno je da prilaz objektu ima sa lokalnog puta u opštoj upotrebi (kat.parcela broj 1389 KO Petnjik I Opština Berane), a što je u saglasnosti sa članom 10 stav 10 Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“ br. 21/9, 40/11).

Uvidom u List nepokretnosti 782 KO Petnjik I – prepis od 30.08.2021. godine, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele br. 70/1 i 71/2, KO Petnjik I u svojini Barjaktarović Marinka (u obimu prava 1/1), shodno 91 stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Takođe, uvidom u Saglasnost Ov.br.2007/2021 od 05.08.2021.godine, ovjerene od strane notara, utvrđeno je da su Babović Gorica i Babović Radosav dali saglasnost da Barjaktarović Marinko može graditi stambeni objekat pozicioniran na kat.parceli br. 70/1 i 71/2, KO Petnjik I, Opština Berane.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Barjaktarović Marinku iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane

„ARHIMEX“ DOO Rožaje, na dijelu kat. parcela br. 70/1 i 71/2, KO Petnjik I, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana „Berane“ („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi., 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 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.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

Obradio/la:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, d.i.a.