



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: 05-332/25-7914/2
Podgorica, 29.07.2025. godine

OPŠTINA BERANE
Služba predsjednika

BERANE

Ul. IV Crnogorske brigade br. 1

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.29
14:10:21 +02'00'

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: 05-332/25-7914/2

Podgorica, 29.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 Opštine Berane za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Civil Engineer“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.06.2025.godine u 14:54:22 + 02'00', za rekonstrukciju i dogradnju sportske hale u Haremima na UP131a, na dijelu k.p. br. 739/1, 740, 755 KO Berane u obuhvatu DUP-a „Hareme“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ br. 26/18), Opština Berane, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Opštini Berane na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Civil Engineer“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.06.2025.godine u 14:54:22 + 02'00', za rekonstrukciju i dogradnju sportske hale u Haremima na UP131a, na dijelu k.p. br. 739/1, 740, 755 KO Berane u obuhvatu DUP-a „Hareme“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ br. 26/18), Opština Berane, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta – 5.959,73m² (planom zadato 6.671,00m²); ukupne površine pod objektom – 2767,00m² (planom zadato 6.671,00m²); ostvareni ukupni indeks zauzetosti 0,36 (planom zadato 0,4), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti 0,16 (planom zadato 0,4) spratnosti Vp+1 – 3 nivoa (planom zadato Vp+1) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-7914/1 od 20.06.2025.godine Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Opština Berane, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Civil Engineer“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom 12.06.2025.godine u 14:54:22 + 02'00', za rekonstrukciju i dogradnju sportske hale u Haremima na UP131a, na dijelu k.p. br. 739/1, 740, 755 KO Berane u obuhvatu DUP-a „Hareme“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ br. 26/18), Opština Berane.

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

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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/21-134/6 izdate 07.05.2021.godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP-a „Hareme“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ br. 26/18), Opština Berane, na UP131a utvrđena je namjena površine za sport i rekreaciju, indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 0.4, spratnost Vp+1. Minimalan propisani broj parking mjesta je 15pm na 1000m² poslovanja / 12 parking mjesta na 100 posjetilaca za sport i rekreaciju, a minimalan propisani procenat zelenila na parceli je 40%. Na lokaciji se nalazi objekat sportske hale koji je planiran za dogradnju i nadgradnju prema planskim parametrima datim u tabeli. Pored sale može se planirati još pratećih

objekata u funkciji sporta, kako bi se upotpunio sadržaj sporta i rekreacija. Dozvoljena je izgradnja sportskih terena, tribina, svlačionica... U pogledu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, planom je propisano da arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine moraju biti usklađene sa vizurama, a fasade i krovni pokrivači od kvalitetnih materijala.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Civil Engineer“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.06.2025.godine u 14:54:22 + 02'00', utvrđeno je da je projektovana rekonstrukcija i dogradnja sportske hale u Haremima u skladu sa namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta – 5.959,73m² (planom zadato 6.671,00m²); ukupne površine pod objektom – 2767,00m² (planom zadato 6.671,00m²); ostvareni ukupni indeks zauzetosti 0,36 (planom zadato 0,4), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti 0,16 (planom zadato 0,4) spratnosti Vp+1 – 3 nivoa (planom zadato Vp+1). Objekat je projektovan u okvirima propisanih građevinskih linija. Idejnim rješenje ostvaren je procenat zelenila 48% u skladu sa UTU. Ostvareno je 143pm + 2pm za autobuse na 1724 posjetioca, u skladu sa UTU.

Arhitektonsko oblikovanje, volumeni i materijalizacija objekata su usklađeni sa ambijentalnim vrijednostima lokacije i predstavljaju iskorak i unaprijeđenje slike grada. Fasada je predviđena u kombinaciji drvenih letvica, natur betona bijeloj boji i aluminijumske bravarije u bijeloj boji. Krov je kosi nagiba 7° i 9° sakriven fasadnom atikom. Krovni pokrivač je termo panel.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Opštini Berane, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Civil Engineer“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.06.2025.godine u 14:54:22 + 02'00', za rekonstrukciju i dogradnju sportske hale u Haremima na UP131a, na dijelu k.p. br. 739/1, 740, 755 KO Berane u obuhvatu DUP-a „Hareme“ (”Službeni list CG-opštinski propisi” br. 26/18), Opština Berane, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (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).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.29
14:11:24 +02'00'