



Црна Гора
Општина Беране

Адреса: ул IV црногорске бр.1
84300 Беране, Црна Гора
тел: +382 51 231 973
факс: +382 51 233 357
е-маил: arhitekta@berane.co.me

Служба главног градског архитекте
Бр: 13-333/24-307/2

06.03.2024. године

За:

доо „БА ТИМ“ Беране
Пешца бб, Беране
(+382 (0) 68 431 432)

Вежа: Ваш захтјев бр. 13-333/24-307 од 29.02.2024. године

Предмет: Рјешење о давању сагласности на Идејно архитектонско рјешење

Доставља се рјешење број и датум горњи о сагласности на Идејно рјешење архитектонског пројекта производног објекта на локацији коју чине катастарске парцеле бр.411/3, 411/4 и 412/8 уписане у ЛН 531-препис КО Буче I, површине 4.769м² у просторној разради ПУП-а „Беране“ у захвату зоне насеља, на грађевинском земљишту за коју није предвиђено доношење плана нижег реда, на даљу надлежност.

С поштовањем,

Главни градски архитекта

арх. Соња Симеуновић-Вуковић дипл.инж.



Прилог: Рјешење бр. 13-333/24-307/1 од 06.03.2024. године

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ
Служба главног градског архитекте
Број: 13-333/24-307/1
Беране, 06.03.2024. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву доо „БА ТИМ“ из Берана бр. 13-333/24-307 од 29.02.2024.год, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу производног објекта на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 411/3, 411/4 и 412/8 уписане у ЛН 531 - препис КО Буче I, у просторној разради ПУП-а „Беране“ у захвату зоне насеља, на грађевинском земљишту за коју није предвиђено доношење плана нижег реда, на основу чл. 87 у вези са ставом 4. тачка 1 и члана 88 Закона о планирању простора и изградњи објекта („Службени лист ЦГ“, број 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 и 4/23), чл. 18 став 1 Закона о управном поступку („Сл. лист ЦГ“, бр. 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), и чл. 34 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе општине Беране („Сл. лист ЦГ – општински прописи“, бр. 003/23, 008/23 и 16/23), доноси:

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се **сагласност** доо „БА ТИМ“- у из Берана на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу производног објекта на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 411/3, 411/4 и 412/8 уписане у ЛН 531 - препис КО Буче I, у просторној разради ПУП-а „Беране“ у захвату зоне насеља, на грађевинском земљишту за коју није предвиђено доношење плана нижег реда. Локација је у својини подносиоца захтјева површине 4.769м² и на њој се планира објекат спратности П+1, бруто површине у основи 700,09м², бруто развијене грађевинске површине 1377,11м² у погледу усаглашености са:

- Смјерницама за обликовање и материјализацију објекта,
- Основним урбанистичким параметрима (индекс заузетости, индекс изграђености,спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији).

Образложење

Захтјевом бр.13-333/24-307 од 29.02.2024.год., овом органу се обратило доо „БА ТИМ“ за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу производног објекта на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 411/3, 411/4 и 412/8 уписане у ЛН 531 - препис КО Буче I, у просторној разради ПУП-а „Беране“ у захвату зоне насеља, на грађевинском земљишту за коју није предвиђено доношење плана нижег реда.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадило доо „Arhimex“ из Рожаја, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 27.02.2024.г. у 13:35:27ч, Изјава пројектанта од 26.02.2024.године, лист непокретности и копија плана од 28.02.2024.год. у оригиналу.

Одредбама чл. 87 став 4 тачка 1, а у вези са чл. 76 Закона, прописано је да главни државни архитекта:

1) даје сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта зграде, трга, сквера, шеталишта или градског парка у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију из члана 55 став 2 тачка 3 и став 3 овог закона и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији);

2) даје сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта привременог објекта за који се израђује главни пројекат у односу на програм из члана 116 овог закона, који је усклађен са државним смјерницама развоја архитектуре;

3) израђује пројектни задатак за урбанистички пројекат;

4) даје сагласност на урбанистички пројекат;

5) даје сагласност на Програм привремених објеката у дијелу обликовања и материјализације;

6) утврђује смјернице за усклађивање спољног изгледа објеката из члана 154 овог закона.

Одредбама чл. 88 став 1 Закона, прописано је да се послови главног државног архитекта из члана 87 став 4 тачка 1 овог закона који се односе на зграде до 3000 м² бруто грађевинске површине, изузев хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, као и послови из члана 87 став 4 тачка 2, 3, 5 и 6 преносе се на јединицу локалне самоуправе и да за обављање ових послова извршни орган јединице локалне самоуправе именује главног градског архитекта.

Главни градски архитекта је размотрио достављено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу производног објекта на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 411/3, 411/4 и 412/8 уписане у ЛН 531 - препис КО Буче I, у просторној разради ПУП-а „Беране“ у захвату зоне насеља, на грађевинском земљишту за коју није предвиђено доношење плана нижег реда и одлучио као у диспозитиву рјешења из следећих разлога:

Одредбама чл. 87 став 1 истог Закона прописано је да се сагласност издаје на основу Државних смјерница развоја архитектуре, а чланом 215 да до доношења државних смјерница развоја архитектуре примјењују се услови из планског документа који се односе на обликовање и материјализацију објекта.

Увидом у предметни ПУП Беране је прописано следеће:

Смјернице за обликовање и материјализацију:

- Обавезна заштита градитељског наслеђа.
- При изградњи нових објеката примјењивати архитектонске облике и форме, као и материјале који одговарају архитектонском наслеђу ове врсте објеката.
- Препорука је да са својим обликом и материјализацијом, као и положајем објекат прилагоди постојећим објектима у ужем и ширем окружењу.
- Објекти могу имати подрумски или сутеренски дио ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, а површина ових просторија и етажа не улази у обрачун патраметара и коефицијената датим у правилима грађења.
- Нове објекте радити у складу са захтијеваним високим степеном заштите природе, без угрожавања водотокова са примјеном високих технологија у заштити земљишта, вода, ваздуха, флоре и фауне.
- Изградњу објеката у складу са намјеном, имајући у воду елементе рационалне и брзе градње уз примјену савремене технологије грађења, примјеном свих материјала добрих физичких карактеристика као предуслова заштите од неповољних климатских услова.
- Габарити у основи објеката треба да имају, по могућности, правилне геометријске форме. То су форме симетричне у односу на главне осе објеката, као на примјер, правоугаона, квадратна и слично.
- Могућа је примјена најразличитијих материјала и елемената за испуну. Предност имају лагане префабриковане испуне, које битно не утичу на понашање основног конструктивног система. Уколико се примјењује крута и масивна испуна (опека или блокови најразличитијег типа) треба узети у обзир утицај испуне на основни конструктивни систем.
- Пројектовање темеља примјењивати за оптерећења тако да се елиминишу диференцијална слегања, а два или више начина темељења на истом објекту избјегавати, осим ако се сваки начин темељења примјењује појединачно по конструктивним јединицама.
- Фасаду предвидјети од природних материјала по избору пројектанта и међусобно усагласити са природним окружењем.
- Прозоре и врата предвидјети од дрвета или пвц у складу са амбијенталним вриједностима.

Основним урбанистичким параметрима је прописано:

Основни програмско просторни елементи за парцелу су:

- минимална површина парцеле 600м²
- максимална спратност објекта до П+1. Објекти могу имати подрумски или сутеренски дио ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе, а површина ових просторија и етажа не улази у обрачун БРГП уколико су у њима смјештене техничке, помоћне просторије и оставе. Спратна висина је у функцији производног процеса који се у објекту обавља, па је у оквиру планом задате спратности могућа и прерасподјела етажа.
- максимални индекс изграђености на укупној парцели 1.2
- максимални индекс заузетости парцеле 0.7

- грађевинску линију према регионалном путу поставити минимално 15м од задње линије путног појаса регионалног пута зависно од намјене објекта и потребних саобраћајно манипулативних површина.
- минимална удаљеност слободностојећег објекта од оgrade сусједа износи 5м
- паркирање обезбиједити у оквиру парцеле а у складу са дјелатностима које се на парцели обављају

На основу увида у текстуалну и графичку документацију Идејног рјешења архитектонског пројекта, Главни градски архитекта констатује да су архитектонске карактеристике предложеног идејног архитектонског рјешења у складу са смјерницама за обликовање простора и материјализацију објекта као и прописаним основним урбанистичким параметрима задатих ПУП-ом.

Волуменом и положајем је објекат уклопљен у окружење. Фасаде објекта као и кровни покривач су предвиђени од квалитетног и трајног материјала. Паркирање и гаражирање је планирано у оквиру парцеле објекта. Објекат је у границама максимално задатих висина, са косим двоводним кровом и адекватном столаријом. Ограда око парцеле је предвиђена у складу са смјерницама.

На локацији површине 4.769м² планирани објекат је у основи површине 700,09м² укупне бруто површине 1377,11м², спратности П+1. Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија. Остварени индекс заузетости је 0,14 (планиран 0.7) а индекс изграђености 0.28 (планиран 1.2).

Уз дигитално идејно рјешење је достављена Изјава пројектанта од 26.02.2024.год. са табеларним приказом планираних и остварених урбанистичких параметара, лист непокретности 531 – препис и оригинална копија плана за катастарске парцеле бр. 411/3, 411/4 и 412/8 од 28.02.2024.г. у оригиналу.

При образложењу овог рјешења, главни градски архитекта указује да је првостепено рјешење донијето без изјашњавања странке о резултатима испитног поступка, будући да је захтјев странке у цјелости усвојен-члан 113 став 1 тачка 2 Закона о управном поступку.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, главни градски архитекта је нашао да су се стекли услови за давање сагласности доо „БА ТИМ“-у, на Идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу производног објекта на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 411/3, 411/4 и 412/8 уписане у ЛН 531-препис КО Буче I у просторној разради ПУП-а „Беране“ у захвату зоне насеља, на грађевинском земљишту за коју није предвиђено доношење плана нижег реда, у погледу усаглашености са Смјерницама за обликовање и материјализацију објекта, и основним урбанистичким параметрима (максимална бруто развијена површина, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији).

Имајући у виду све наведено, овај јавноправни орган је одлучио као у диспозитиву овог рјешења.

Овим Рјешењем ставља се ван снаге Рјешење о давању сагласности на идејно архитектонско рјешење бр. 13-333/23-32/1 од 27.03.2023.год. инвеститора доо „БА ТИМ“ Беране.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ:

Против овог рјешења може се изјавити жалба Министарству просторног планирања урбанизма и државне имовине, у року од 15 дана од дана пријема рјешења. Жалба се предаје преко Службе Главног градског архитекте у два примјерка, таксирана са 5,00 € административне таксе на жиро - рачун бр. 530-6046777-40, а иста се може изјавити и на записник.

Доставити: 1x Подносиоцу захтјева, 1x у предмету и 1x а/а

Главни градски архитекта
арх. Соња Симеуновић-Вуковић дипл. инж.

