

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ
Служба главног градског архитекте
Број: 13-333/24-316/1
Беране, 22.03.2024. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву бр.13-333/24-316 од 15.03.2024.год. , за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр.1759/1 уписаној у ЛН 1734-препис КО Беране, односно на дијелу УП 310 у површини од 411м² ДУП-а „Ново насеље“ у зони становања средње густине на основу чл.87 у вези са ставом 4.тачка 1 и члана 88 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Службени лист ЦГ“, број 64/17, 44/18, 63/18, 11/19,82/20 и 86/22), 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. 03/23, 08/23 и 16/23), доноси:

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 1759/1 уписаној у ЛН 1734-препис КО Беране, односно на дијелу УП 310 у површини од 411м² ДУП-а „Ново насеље“ у зони становања средње густине , бруто површине у основи приземља 78,90м² , спратности П+1 ,БРГРП 154,28 м² 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. бр.13-333/24-316 од 15.03.2024.год., овом органу се обратила за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели 1759/1 уписаној у ЛН 1734-препис КО Беране, односно на дијелу УП 310 у површини од 411м² ДУП-а „Ново насеље“ у зони становања средње густине.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ARHIMEX“ Рожаје, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 13.03.2024.г. у 12:17:54 ч, Изјава пројектанта од 28.012. 2024.године, и копија плана 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 архитекте 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 архитекту.

Главни градски архитекта је размотрио достављено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на дијелу УП-310 ДУП-а "Ново Насеље" Беране и одлучила 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 Детаљни урбанистички план је прописано следеће:

Смјернице за обликовање и материјализацију за становање

- Обликовање објекта мора бити усклађено са структурама непосредног окружења, у погледу основних параметара форме и принципа организовања физичке средине.
- Приликом обликовања објекта треба водити рачуна о: једноставности пропорције и форме, прилагођености форми објекта топографији терена, прилагођености климатским условима и употреби аутохтоних материјала и вегетације, односно треба уважити нацела: јединства, амбијентализације и контекстуалности простора.
- Ликовно и обликовно рјешење грађевинских структура мора да слиједи климатске карактеристике подручја и да својим изразом доприноси општој слици и доживљају уређеног мјеста.
- При изградњи стамбених објекта препоручује се употреба природних материјала и елемената: камен, дрвени капци и гриље, каналица, тремови, адекватан изглед димњака ван равни крова, перголе, полунаткривене и наткривене терасе и друго.
- Препоручује се изградња косих кровова максималног нагиба 35%, двоводних или разуђених
- Материјал за покривање крова користити медитеран цреп или сендвич панеле
- Обрада фасада мора бити изведена од одговарајућих материјала који гарантују адекватну заштиту ентеријера објекта као и уштеду енергије у скалду са принципима енергетске ефикасности.
- Колорит објекта ускладити са њиховом функцијом, околином, грађевинским наслеђењем и климатским условима.
- Инсистирати на правилним, геометријски јасно издиференцираним масама, свијетлих тонова, "потопљеним у свијетлост" како би се остварила потребна динамичност и полихармонија просторне пластике.
- Материјализација објекта треба да постује амбијентална својства подручја, кроз употребу како аутохтоних елемената тако и савремених материјала, ција боја, текстура и остала визуелна својства афирмишу амбијенталне квалитете планираног подручја.

Основним урбанистичким параметрима је прописано:

- површина урбанистичке парцеле: 465.35м² (дио УП 411,04м²)
- спратност (или висина објекта)- мах 3 надземне етажe, уз могућност изградње сутерена или подрума
- максимални индекс заузетости: Мах 40% уз поштовање осталих параметара
- максимални индекс изграђености: 558.42м²
- однос према грађевинској линији: Грађевинска линија према регулационој линији је дата нумерички а према суседним парцелама 2.5м.

На основу увида у текстуалну и графичку документацију достављеног Идејног рјешења архитектонског пројекта, главни градски архитекта је утврдио да је волуменом и положајем објекат уклопљен у окружење. Фасаде објекта као и кровни покривач су предвиђени од квалитетног и трајног материјала. Паркирање је планирано у оквиру парцеле. Објекат је у границама максимално задатих висина, са косим кровом и адекватном столаријом.

Предметни објекат је укупне бруто површине 154.28 м² (макс. планирана је 558.42м²) ,спратности П+1 (мах планирано три надземне етажe са могућношћу изградње подземне етажe). Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија. Остварени Индекс заузетости је 0.19 (планирани је до 40%) а задата спратност усаглашена са прописаном спратношћу.

Волуменом је објекат уклопљеним у шири простор планиране зоне. Фасаде и кровни покривач су предвиђени од квалитетног и трајног материјала у складу са намјеном и климатским условима.

Уз дигитално идејно рјешење је достављена изјава главног инжењера од 28.12. 2024.год. са табеларним приказом планираних и остварених урбанистичких параметара, лист непокретности 1734 –препис у коме је подносилац захтјева у сувласништву и копија плана КО Беране од 14.03.2024.г. У Идејном рјешењу је уграђена изјава-сагласност сувласника Нотарски запис бр.818/2023 код Нотара Белоица младена чиме је доказано да подносилац захтјева има ријешене имовинске односе.

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 цијелости 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 на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 1759/1 уписаној у ЛН 1734-препис КО Беране, односно на дијелу УП 310 у површини од 411м² ДУП-а „Ново насеље“ у зони становања средње густине површине у основи 78.90м², спратности П+1, БРГРП 154.28 м² 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.

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 архитекта 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 архитект

арх. Соња Симеуновић-Вуковић дипл.инж.

