

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА БЕРАНЕ  
Служба главног градског архитекте  
Број: 13-333/24-321/1  
Беране, 05.04.2024. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву бр.13-333/24-321 од 03.04.2024.год. , за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на дијелу катастарске парцеле бр. 529 уписаној у ЛН 5-препис КО Загорје, у зони пољопривредног земљишта, 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 дијелу катастарске парцеле бр. 529 уписаној у ЛН 5-препис КО Загорје, у зони пољопривредног земљишта , бруто површине у основи приземља 44,72м<sup>2</sup> , спратности П , БРГРП 44,72 м<sup>2</sup> 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.13-333/24-321 од 03.04.2024.год., овом органу се обратио | за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на дијелу катастарске парцеле бр. 529 уписаној у ЛН 5-препис КО Загорје, у зони пољопривредног земљишта ПУП-а Беране-просторно урбанистичка разрада.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ ARCHIPRO “ из Берана, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 02.04.2024.г. у 11:16:16 ч, у чијем саставу је 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 размотрила достављено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на дијелу предметне катастарске парцеле 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 Просторно урбанистички план је прописано следеће:

**Смјернице за обликовање и материјализацију за становање - *Izgradnja nove kuće u skladu s tradicijom***

- Pod ovim se ne podrazumijeva imitacija tradicionalne kuće, već se preporučuje reinterpretacija određenih tipoloških odlika u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i pejzažnim rješenjima.
- Nova kuća može da bude postavljena na različite načine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne kuće, ili javne površine, javne objekte, infrastrukturu i sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove kuće poštuju pravila koja se sreću u tradicionalnoj arhitekturi, koja su se kristalisala kroz vrijeme i kojima su dodata i neka nova.
- Usjecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu se ne preporučuje, već prije osnova kuće treba da se kroz denivelaciju prilagodi padu terena.
- Arhitekturu, arhitektonske kompozicije, oblik, dimenzije, elemente, boju i materijale treba dovesti u vezu sa stilskim odlikama lokalne arhitekture.
- Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Gabarit treba formirati korišćenjem spratnih visina u skladu sa okolinom i sa otvorima okolnih kuća. Najčešće to ne bi trebalo da bude sa većim brojem etaža od tri, odnosno sa većim brojem međuspratnih konstrukcija od dvije, gledajući sa najniže strane kuće. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su po površini u skladu sa otvorima susjednih objekata.
- Komponovanjem većeg broja osnovnih volumena (kubusa) i aneksa podržano je i moguće je dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike.
- Uređenje površine dvorišta treba izvesti u skladu sa prirodnom morfologijom terena, sa što manje podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elementa koji, ako ih i ima, treba da budu građeni od kamena i ostalih prirodnih materijala. Za dvorišta koristiti autohtone vrste biljaka.

**Основним урбанистичким параметрима је прописано:**

- површина катастарске парцеле: 1.776 м<sup>2</sup> (дио к.п. минимум 300м<sup>2</sup>)
- спратност (или висина објекта)- П+1+Пк , уз могућност изградње сутерена или подрума
- максимални индекс заузетости: Мах 0.2 уз поштовање осталих параметара
- максимални индекс изграђености: 0.6
- однос према грађевинској линији: Грађевинска линија према регулационој линији-улици је планирана 3-5м, према суседним парцелама минимум 2.5м а растојање између сусједних породичних стамбених објеката минимум 10 за спратне објекте а минимум 5м за приземне објекте.

На основу увида у текстуалну и графичку документацију достављеног Идејног рјешења архитектонског пројекта, главни градски архитекта је утврдила да је волуменом и положајем објекат уклопљен у окружење. Фасаде објеката 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 44.72 м<sup>2</sup> ( макс. планирана је 86.40м<sup>2</sup> ) , спратности приземље (мах планирано три надземне етаже са могућношћу изградње подземне етаже). Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија. Остварени Индекс заузетости је 0.10 (планирани је до 0.2), индекс изграђености 0.10 (планирани је до 0.6), а задата

спратност је 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.

У дигиталном идејном рјешењу је уграђена потписана изјава главног инжењера од 02.04. 2024.год. са табеларним приказом планираних и остварених урбанистичких параметара, лист непокретности 5 -препис и копија плана за катастарску парцелу КО Загорје који доказују власништво не старија од 6(шест) мјесеци, 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 цјелости усвојен-члан 113 став 1 тачка 2 Закона о управном поступку.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, главни градски архитекта је нашла да су се стекли услови за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 529 уписаној у ЛН 5-препис КО Загорје, у зони пољопривредног земљишта површине у основи 44.72м<sup>2</sup>, спратности П (приземље), БРГРП 44.72м<sup>2</sup> 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. **Гордана Општеновић-Вуковић** дипл.инж.



Црна Гора - Општина  
Служба главног градског архитекта  
ЗДАРАНЕ