

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ
Служба главног градског архитекте
Број: 13-333/23-119/1
Беране, 07.12.2023. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву |
бр.13-333/23-119 од 20.11.2023.год. , за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу пословног објекта-дјечијег вртића на катастарским парцелама бр.2477/6 и 853/2 уписаним у ЛН 2387-препис КО Беране, односно на дијелу УП 19 у површини од 4000м² ДУП-а „Медицински центар“ у зони функција посебне намјене 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. 003/23, 008/23 и 16/23), доноси:

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се **сагласност** на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу пословног објекта-вртића на катастарским парцелама бр.2477/6 и 853/2 уписаним у ЛН 2387-препис КО Беране у својству управљања подносиоца захтјева, односно на дијелу УП 19 ДУП-а „Медицински центар“ у површини 4000м² у зони функција посебне намјене бруто површине у основи приземља 776,66м² , спратности По+Пр+2 ,БРГРП 1.863,06 м²(са подрумом) 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.13-333/23-119 од 20.11.2023.год., овом органу се обратило за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу пословног објекта-дјечијег вртића на катастарским парцелама бр.2477/6 и 853/2 уписаним у ЛН 2387-препис КО Беране, односно на дијелу УП 19 у површини од 4000м² ДУП-а „Медицински центар“ у зони функција посебне намјене.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ГПЦ“ доо Подгорица, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 04.12.2023.г. у 13:55:30 ч. Изјава пројектанта од новембра 2023.године, лист непокретности и копија плана у оригиналу, Изјава геодетске агенције доо „ТеоМакс Гроуп“ из Подгорице и Елаборат парцелације за коју је надлежна Агенција дала изјаву да није потребно спроводити поступак парцелације за дио УП 19 јер је иста спроведена у Управи за некретнине.

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 пословног објекта-дјечијег вртића на дијелу УП-19 ДУП-а "Медицински центар" 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 јавне функције посебне намјене

- На парцелама опредељеним за ову намјену могуће је органозовати садржаје јавног карактера (образовање, дечија заштита, спорт и рекреација, здравство, култура и сл.) а у складу са потребама општине и посебним развојним плановима. Могуће је у оквиру опредељене парцеле и формирање комплекса.
- Објекте поставити у оквиру задате зоне градње.
- Максимална спратност објеката је П+2 односно три надземне етаже уз могућност изградње сутеренске или подрумских етажа.
- Максимални индекс заузетости парцеле 0.5
- Паркирање је планирано на јавном паркингу у контакту с тим да уколико је потребно обезбедити већи број паркинг мјеста у складу са функцијом објекта исти се мора остварити у оквиру парцеле или у објекту као подземне гараже. У оквиру локације обезбедити потребне манипулативне површине са везом на јавне саобраћајнице у контакту.
- Ограђивање у оквиру ове намјене планирано је живом зеленом оградом која ће се укомпоновати у целокупно партерно уређење. Изузетно у складу са функцијом објекта могуће је ограђивање и транспарентном оградом до висине од 1.40м. Ограде се постављају на регулациону линију тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде.
- Објекте обликовно и архитектонски прилагодити намјени уз коришћење савремених материјала, пројектовати косе кровне равни прописаног нагиба за ово поднебље

Основним урбанистичким параметрима је прописано:

- површина катастарске/урбанистичке парцеле: 4.000м²
- спратност (или висина објекта)- П+2, уз могућност изградње сутерена или подрума
- максимални индекс заузетости: Мах 0,5 уз поштовање осталих параметара
- максимални индекс изграђености: дато је кроз спратност
- однос према грађевинској линији: Грађевинска линија према регулационој линији односно граници парцеле је прописана 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 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 равним кровом и адекватном столаријом.

Предметни објекат је укупне бруто површине 1.863,06 м² (макс. планирана је 2.000 м²), спратности По+Пр+2 (макс. планирана је П+2 са могућношћу изградње подземне етаже). Објекат је постављен у

границама задатих грађевинских линија. Остварени Индекс заузетости је 0,2(планирани је до 0,5) 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 геодетске агенције Изјава геодетске агенције доо "ГеоМакс Гроуп " из Подгорице о несметаном прилазу локацији са јавне површине. Такође је достављена изјаву главног инжењера од новембра 2023.год. са табеларним приказом планираних и остварених урбанистичких параметара, лист непокретности 2387 –препис и копија плана КО Беране од 27.11.2023.г. 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 нашао да су се стекли услови за давање сагласности а на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу пословног објекта-вртића на на катастарским парцелама бр.2477/6 и 853/2 уписаним у ЛН 2387-препис КО Беране у својству управљања подносиоца захтјева, односно на дијелу УП 19 ДУП-а „Медицински центар“ у површини 4000м² у зони функција посебне намјене бруто површине у основи приземља 776,66м² , спратности По+Пр+2 ,БРГРП 1.863,06 м²(са подрумом) 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).

Такође, чланом 54 Закона је прописано" За израду идејног архитектонског рјешења, на основу којег се израђује техничка документација, обавезно се расписује јавни конкурс за објекте за потребе државних органа, локалне самоуправе, здравствених, просвјетних, научних, културних, спортских и објеката социјалне заштите који су у државној својини. Изузетно од става 1 овог члана, јавни конкурс није обавезан за објекте који се финансирају у цјелости или дјелимично из донација или кредита међународних финансијских институција или из средстава других држава кроз пројекте међудржавне сарадње и помоћи."


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 архитекта
арх. Соња Симеуновић Вуковић дипл.инж.



Digitally signed by
Sonja Simeunović
Vuković
Date: 2023.12.07
13:04:17 +01'00'