

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ
Служба главног градског архитекте
Број: 13-333/24-369/1
Беране, 10.10.2024. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву бр.13-333/24-369 од 07.10.2024.год. , за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели бр. 1004/1 КО Пешца уписаној у ЛН 109-препис КО Пешца, односно на дијелу УП 163 ДУП-а „Бистрица“ у зони становања малих густина 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, 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. 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 стамбено-пословног објекта на катастарској парцели бр. 1004/1 уписаној у ЛН-препис 109 КО Пешца површине 1107м², односно на дијелу УП 163 ДУП-а „Бистрица“ у зони становања малих густина , бруто површине у основи приземља 228,46м² , спратности П+1 , бруто површине објекта 451.73 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.13-333/24-369 од 07.10.2024.год., овом органу се обратио за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели бр. 1004/1 уписаној у ЛН-препис 109 КО Пешца, односно на дијелу УП 163 ДУП-а „Бистрица“ у зони становања малих густина.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ARHIMEX“ Рожаје, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 04.10.2024.г. у 09:34:21h., ЛН 109-препис КО Пешца бр.111-919-5369/2024 од 01.10.2024.г.,копија плана бр. 111-917/24-1/319 од 01.10.2024.г. издате од Управе за некретнине ПЈ Беране,Изјава пројектанта са табеларним приказом планираних и остварених урбанистичких параметара од 27.09.2024.г. и Изјава геодетске агенције“GEO-LUX“ из Берана о начину прилаза парцели са јавне површине.

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 приврених 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 предметног објекта 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 нису прописане детаљне смјернице за обликовање и материјализацију па се исте преузимају из плана вишег реда, ПУП-а Беране:

Изградња нове куће у складу с традицијом:

Под овим се не подразумијева имитација традиционалне куће, већ се препоручује реинтерпретација одређених типолошких одлика у спрези са савременим функционалним, грађевинским, инсталационим, енергетским и пејзажним рјешењима.

Нова кућа може да буде постављена на различите начине, али својом поставком не смије да угрози сусједне куће, или јавне површине, јавне објекте, инфраструктуру и сл. Да би се ово обезбиједило потребно је да се при пројектовању и изградњи нове куће поштују правила која се срећу у традиционалној архитектури, која су се кристалисала кроз вријеме и којима су додата и нека нова. Усјецање терена за постављање читаве основе куће на равну површину се не препоручује, већ прије основа куће треба да се кроз денивелацију прилагоди паду терена.

Архитектуру, архитектонске композиције, облик, димензије, елементе, боју и материјале треба довести у везу са стилским одликама локалне архитектуре.

Спратна висина треба да је усклађена са спратним висинама објеката у окружењу. Габарит треба формирати коришћењем спратних висина у складу са околином и са отворима околних кућа. Најчешће то не би требало да буде са већим бројем етажа од три, односно са већим бројем међуспратних конструкција од двије, гледајући са најниже стране куће. Задња етажа може да буде рађена као и етажа испод ње, значи са равним плафоном при чему је изнад тог простора тавански простор, или може да буде рађена као поткровље са косим плафоном. Отвори за прозоре и врата на другој и трећој етажи треба да су по површини у складу са отворима сусједних објеката.

Компоновањем већег броја основних волумена (кубуса) и анекса подржано је и могуће је добити низове, групе или гроздове кућа. Укупна површина може да буде врло велика и да задовољи различите програме, а да се притом не угрозе традиционалне стилске одлике.

Уређење површине дворишта треба извести у складу са природном морфологијом терена, са што мање подзида, ограда, степеница, рампи и других елемената који, ако их и има, треба да буду грађени од камена и осталих природних материјала. За дворишта користити аутохтоне врсте биљака. (стр. 113 ПУП-а „Беране“)

Препоруке за пројектовање објеката:

- 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.

- Код објеката који морају да имају сложене габарите у основи и чији поједини дјелови имају различите спратности (на пример, туристички објекти типа хотела са ресторанима и сличним функцијама), треба сеизмичким дилатационим фугама габарит објекта подијелити тако да поједини дјелови имају правилне форме у основи и по висини и омогуће пројектовања засебних конструктивних јединица.

- 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. (стр. 95 ПУП-а „Беране“)

Основним урбанистичким параметрима је прописано:

- површина урбанистичке парцеле: 1.216,0м²
- спратност (или висина објекта)- мах П+2, уз могућност изградње сутерена или подрума
- максимални индекс заузетости: Мах 0,1 уз поштовање осталих параметара
- максимални индекс изграђености: 500м²
- однос према грађевинској линији: Грађевинска линија према регулационој линији према саобраћајницама је планирана 3.0м а према суседним парцелама 2.0м.

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.

Локација предметног објекта се односи на дио урбанистичке парцеле површине 1107m^2 (планирана 1.216m^2) сходно члану 237. Закона о планирању простора и изградњи објеката којим је прописано "До доношења плана генералне регулације Црне Горе може се градити на дијелу урбанистичке парцеле, ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу умање за недостајући дио урбанистичке парцеле."

Предметни објекат је укупне бруто површине 451.73m^2 (макс. планирана је 500.0m^2), спратности П+1 (мах планирано три надземне етаже са могућношћу изградње подземне етаже). Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија. Остварени Индекс заузетости је 0.21 (планирани је до 0.41), индекс изграђености 0.40 (планирано је до 0.41) 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.

У идејном рјешењу је уграђен табеларни приказ планираних и остварених урбанистичких параметара, Елаборат парцелације овјерен код Управе за некретнине које је урадио доо "GEO-LUX" из Берана, лист непокретности и копија плана, 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 стамбено-пословног објекта на катастарској парцели бр. 1004/1 уписаној у ЛН-препис 109 КО Пешца, односно на дијелу УП 163 ДУП-а „Бистрица“ у зони становања малих густина, бруто површине у основи приземља $228,46\text{m}^2$, спратности П+1, бруто површине објекта 451.73m^2 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 архитекта,

арх. Соња Симеуновић-Вуковић дипл. инж.

