

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву бр.13-333/25-12 од 26.02.2025. године, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију постојећег пословног објекта за складиштење и продаја грађевинског материјала на кат.парцели бр.237/1 уписаној у ЛН 294-препис КО Беране, односно на дијелу УП 101 ДУП-а „Горњи Талум“ у зони централних дјелатности 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 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 реконструкцију постојећег пословног објекта за складиштење и продаја грађевинског материјала у пословни објекат намјене продајно изложбени простор са пратећим садржајима на кат.парцели бр.237/1 уписаној у ЛН 294-препис КО Беране, односно на дијелу УП 101 ДУП-а „Горњи Талум“ у зони централних дјелатности у основи БРГРП 967,26м², спратности П+1, БРГРП обе фазе 1.075,25 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. 13-333/25-12 од 26.02.2025. године, овом органу се обратио за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта реконструкцију постојећег пословног објекта за складиштење и продаја грађевинског материјала на катастарској парцели бр. бр.237/1 уписаној у ЛН 294-препис КО Беране, односно на дијелу УП 101 ДУП-а „Горњи Талум“ у зони централних дјелатности

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „DOMUS-INŽENJERING“ Беране, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 17.03.2025.г. у 06:58:04 ч, Изјава пројектанта у складу са чл.74 Закона о планирању простора и изградњи објеката са табеларним приказом планираних и остварених урбанистичких параметара од 25.02. 2025.године,

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 објекта 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 реконструкцију постојећег објекта на дијелу УП-101 ДУП-а "Горњи Талум" 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 су прописане смјернице за материјализацију и обликовност:

Решавањем захтјева корисника за градњом или интервенцијом на постојећим објектима, уз стриктну контролу техничке документације и реализације, допринеће се унапређењу архитектонских и ликовних вредности самих објеката, а самим тим и укупне слике насеља и града. Рашчишћавањем помоћних и разних других објеката у унутрашњости ткива а који не задовољавају услове из плана добиће се слободни простори за озелењавање и уређење, независно од карактера власништва над земљиштем. Архитектонски волумени објеката морају бити пажљиво пројектовани са циљем добијања хомогене слике насеља и града.

Фасаде објеката као и кровни покривачи су предвиђени од квалитетног и трајног материјала и квалитетно уграђени.

У објектима у којима се приземља користе као пословни простори исти ентеријерски морају бити обрађени у складу са објектом у коме се налазе. Излози треба да су у складу са суседним излозима и у складу са архитектуром конкретног објекта.

Комерцијални натписи и панони морају бити реализовани на високом ликовном нивоу.

Урбана опрема мора бити пројектована, бирана и координирана са пажњом, посебно у оквиру простора где се предвиђа веће окупљање.

Расвјету простора колских и пешачких комуникација треба извести пажљиво одабраним расветним тијелима, са довољним осветљајем за потребе нормалне функције простора.

Евентуалну етапност грађења објекта треба предвидети техничком документацијом, уз одговарајуће одобрење урбанистичке службе.

За све објекте су обавезни коси кровови, двоводни или четвороводни, а код компликованијих објеката и комбиновани, нагиб кровних равни је у функцији одабраног кровног покривача. Кровни покривач је цреп, етернит, тегола, лим или неки други квалитетан материјал.

Обрада прозорских отвора и врата дрветом или ал.браварија односно ПВЦ, у белој боји или у боји која је у складу са архитектуром и материјализацијом објекта.

Ограде око парцеле и капије, као елементе архитектуре објекта и уређења дворишта пажљиво осмислити и ускладити са општом сликом објекта и околине.

Пројекат објекта и уређење парцеле према улици радити према урбанистичко – техничким условима и у договору са урбанистичком службом. За постојеће објекте на којима је предвиђена одређена интервенција, корисник је у обавези да достави надлежном органу на увид снимљену архитектонску структуру објекта и његов однос према суседима, што је посебно значајно код објеката који се додирују.

Потребно је у пројектовању и извођењу обезбедити приступ сваком објекту који могу да користе лица смањене покретљивости, такође нивелацију свих пешачких стаза и пролаза радити у складу са важећим Правилником о ближим условима и начину прилагођавања објеката за приступ и кретање лица смањене покретљивости

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, 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 за УП 101 је прописано:

- површина урбанистичке парцеле: 2984.33 m^2 (дио УП $2.089,93 \text{ m}^2$)
- спратност (или висина објекта)- П+4+Пк
- максимални индекс заузетости: мах површина приземља 1193.732 m^2 (Из-0,4)
- максимални индекс изграђености: БГРП мах 7162.392 m^2 (Изгр-2,4)
- однос према грађевинској линији: Грађевинска линија се задржава

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 у складу са планским документом. Објекат је у границама максимално задатих висина, са косим кровом и адекватном столаријом.

На дијелу урбанистичке парцеле предметни објекат је укупне бруто површине $1.075,25 \text{ m}^2$ са индексом изграђености 0.38 (макс. планирани је 2,4), спратности П+1 (мах планирано шест надземних етажа са могућношћу изградње подземне етаже). Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија. Остварени Индекс заузетости је 0.34 (планирани је до 0.4) 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 дигиталном идејном рјешењу је достављена изјава главног инжењера од 25.02. 2025.год. са табеларним приказом планираних и остварених урбанистичких параметара, лист непокретности 294 –препис у коме је подносилац захтјева у својини парцеле чиме је доказано да подносилац захтјева има ријешене имовинске односе. Пошто у листу непокретности постоје уписани подаци о теретима и ограничењима везани за статус хипотеке на имовини, приложена је Сагласност хипотекарног повериоца ад Хипотекарне банке бр. 600-69/2 од 14.01.2024.г.

У Идејном рјешењу је уграђен Елаборат парцелације доо „PROGRES MV“ из Берана бр. бр.81/24 овјерен код Управе за некретнине под бр.111-919-24-1-УП- 835 од 20.05.2024.г.

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 на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију постојећег пословног објекта за складиштење и продаја грађевинског материјала у пословни објекат намјене продајно изложбени простор са пратећим садржајима за двије фазе на кат.парцели бр.237/1 уписаној у ЛН 294-препис КО Беране, односно на дијелу УП 101 ДУП-а „Горњи Талум“ у зони централних дјелатности у основи БРГРП $967,26 \text{ m}^2$, спратности П+1, БРГРП обе фазе $1.075,25 \text{ m}^2$ од чега је БРГРП прве фазе $967,26 \text{ m}^2$ а друге фазе $170,70 \text{ m}^2$ по рекапитулацији површина 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: 1х Подносиоцу захтјева, 1х у предмету и 1х а/а

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