

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ

Служба главног градског архитекта

Број: 13-333/25-16/1

Беране, 20.03.2025. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву бр.13-333/25-16 од 06.03.2025. године, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију стамбеног објекта и пренамјену за потребе туристичког смјештаја на локацији која се односи на дио катастарске парцеле бр. 459/1 уписаној у ЛН 8-препис КО Загорје у захвату ПУП-а Беране ("Сл. лист Ц.Г."-општински прописи, бр. 35/14), у зони насеља, на основу чл. 22 у вези са ставом 2.тачка 1 и члана 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист ЦГ“, број 19/25), 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 стамбеног објекта и пренамјену за потребе туристичког смјештаја на локацији која се односи на дио катастарске парцеле бр. 459/1 уписане у ЛН 8-препис КО Загорје у захвату просторне разраде ПУП-а Беране, површине 2.244,91м², бруто површине у основи приземља 131.20 м², спрата 147.32 м² и поткровља 83.72 м² спратности П+1+Пк, БРГРП 362,24 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) и другим урбанистичким параметрима(паркирање и гаражирање возила, степен озелењености парцеле и намјена објекта)

Образложење

Захтјевом бр. 13-333/25-16 од 06.03.2025. године, овом органу се обратио из Загорја за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију стамбеног објекта и пренамјену за потребе туристичког смјештаја на локацији која се односи на дио катастарске парцеле бр. 459/1 уписане у ЛН 8-препис КО Загорје.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо “ ARHIMEX“ из Рожаја овјерено електронским потписом од стране овлашћеног лица 05.03.2025.г. у 13:57:27 ч.

Одредбама чл. 22 став 2 тачка 1 и 2, а у вези са чл. 25 Закона, прописано је да: Главни градски архитекта даје сагласност на:

- 1) идејно рјешење архитектонског пројекта из става 1 овог члана, који се односи на зграде до 3000м² бруто грађевинске површине, осим хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта;
- 2) идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 3 овог закона.

Ставом 3 истог члана је прописано да „ Послове из става 2 овог члана главни градски архитекта врши као пренесене послове“.

Ставом 6 и 7 истог члана је прописано да “ Главни државни архитекта односно главни градски архитекта не врши провјеру доказа у погледу имовинско правних односа на земљишту и објекту“ и „ Изузетно од ст. 1 и 2 овог члана, главни државни архитекта односно главни градски архитекта не врши провјеру идејног рјешења реконструкције зграде, којом се не предвиђа измјена спољног изгледа и промјена намјене објекта“

Главни градски архитекта је размотрио достављено идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију стамбеног објекта и пренамјену за потребе туристичког смјештаја на локацији која се односи на дио катастарске парцеле бр. 459/1 уписане у ЛН 8-препис КО Загорје и одлучила као у диспозитиву рјешења из следећих разлога:

Смјернице за обликовање и материјализацију за становање - Изградња нове куће у складу с традицијом(ПУП Беране)

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 денivelацију 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 објекта 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.

Основним урбанистичким параметрима је прописано:

- површина локације: дио кат.парцеле бр.459/1 у површини од 2.244,91 м²
- спратност (или висина објекта)-П+1+Пк(П+2) ,
- максимални индекс заузетости: -0,5(макс 100м² бруто у основи)
- максимални индекс изграђености: - 1,0
- однос према грађевинској линији: Грађевинска линија према регулационој линији-улици је планирана 3-5м а удаљеност од границе сусједних парцела 1,5м а од сусједних објеката 5,0м

На основу увида у текстуалну и графичку документацију достављеног измијењеног Идејног рјешења архитектонског пројекта, главни градски архитекта је утврдила 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 бруто површине у основи приземља 131.20 м², спратности П+1+Пк , БРГРП 362,24м². Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија. Остварени Индекс заузетости на нивоу локације чија је површина 2.244,91м² је 0.06 (планирана 0.5) , индекс изграђености 1.0 (планирани 0.17), 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.

Такође је идејним рјешењем планирано паркирање у оквиру парцеле и предвиђен је довљан број паркинг мјеста. Озелењавање је пројектовано у складу са планом. Предвиђена је пренамјена стамбеног објекта у објекат за смјештај туриста што је дозвољено у зони насеља.

У идејном рјешењу је уграђен лист непокретности 8 –препис за катастарску парцелу бр. 459/1 КО Загорје издато од Управе за некретнине ПЈ Беране 02.08.2024.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 нашла да су се стекли услови за давање сагласности из Загорја на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију стамбеног објекта и пренамјену за потребе туристичког смјештаја на локацији која се односи на дио катастарске парцеле бр. 459/1 уписане у ЛН 8-препис КО Загорје у захвату просторне разраде ПУП-а Беране, површине 2.244,91м², бруто површине у основи приземља 131.20 м², спрата 147.32 м² и поткровља 83.72 м² спратности П+1+Пк, БРГРП 362,24 м² у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију објекта и са основним урбанистичким параметрима: индексом заузетости, индексом изграђености, спратношћу односно висином објекта и односом према грађевинској линији, као и другим урбанистичким параметрима: паркирањем и гаражирањем возила, степеном озелењености парцеле и намјеном објекта.

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 архитект,

арх. Соња Симеуновић-Вуковић дипл. инж.

