

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву број 13-333/25-22 од 20.03.2025. године, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију пословног објекта на дијелу катастарске парцеле број 850 уписане у ЛН 2392-препис, односно на урбанистичкој парцели УП 31 ДУП-а „Хареме“ у зони са намјеном становање мале густине, а на основу члана 22 у вези са ставом 2 тачка 1 и члана 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“, број 19/25), члана 18 став 1 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“, број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), и члана 34 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе општине Беране („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 003/23, 008/23 и 16/23), доноси:

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се **сагласност** на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију пословног објекта на дијелу катастарске парцеле број 850 уписане у ЛН 2392-препис, односно на урбанистичкој парцели УП 31 ДУП-а „Хареме“ у површини 124m^2 у зони намјене становања мале густине, бруто површине у основи приземља 65m^2 , спратности П(приземље), БРГРП 65m^2 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)
- другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Наведеним захтјевом, овом органу се обратио за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију пословног објекта на дијелу катастарске парцеле број 850 уписане у ЛН 2392-препис КО Беране, односно на урбанистичкој парцели УП 31 ДУП-а „Хареме“ у површини од 124m^2 , у зони са намјеном становање мале густине.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ARHIMEX“ Рожаје, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 18.03.2025. године у 13:11:05 ч, Изјава пројектанта од 14.03.2025. године, лист непокретности и копија плана у оригиналу, Изјава геодетске агенције доо „PROGRES MV“ из Берана.

Одредбама члана 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), прописано је да главни државни архитекта даје сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000m^2 и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 става 2 овог закона, у погледу усаглашености са:

- урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације;
- основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Одредбама истог члана став 2 тачка 1 прописано је да главни градски архитекта даје сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта из става 1 члана 22, који се односи на зграде до 3000m^2 бруто грађевинске површине, осим хотела односно туристичког насеља са четири или пет звездица и туристичког ризорта. Ставом 3 члана 22 прописано је да главни градски архитекта послове из става 2 овог члана врши као пренесене послове.

Одредбама члана 25 став 1 прописано је да се сагласност издаје рјешењем у року од 30 дана од подношења захтјева и чини саставни дио пројекта.

Главни градски архитекта је размотрио достављено идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију пословног објекта на урбанистичкој парцели УП 31 ДУП-а "Хареме" Беране и одлучила као у диспозитиву рјешења из следећих разлога:

Увидом у предметни Детаљни урбанистички план нису прописане смјернице за материјализацију и обликовање, а планом вишег реда ПУП-ом Беране је прописано следеће:

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

Под овим се не подразумева 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 обезбједило 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 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.

Основним урбанистичким параметрима је прописано:

- површина урбанистичке парцеле је : 124м²
- спратност(или висина објекта) – П
- реконструкција у постојећим габаритима
- однос према грађевинској линији: грађевинска линија се задржава
- код новопланираних објеката минимум 40% површине урбанистичке парцеле мора бити под зеленилом
- намјена објекта је пословни објекат у зони становања малих густина

На основу увида у графичку документацију идејног рјешења архитектонског пројекта, Главни градски архитекта је установила да је предметни објекат у границама задате грађевинске линије,односно у границама постојећег објекта, бруто површине у основи 65м², укупне бруто грађевинске површине 65м², спратности П (смјерницама је прописана реконструкција у постојећим габаритима). Пројектована спратност објекта је усаглашена са прописаном спратношћу. Остварени Индекс заузетости је 0.52 (планирани је до 0.52). Остварени индекс изграђености је 0.52 (планирани је 1.05). Волуменом је објекат уклопљеним у шири простор планиране зоне намијењен за становање мале густине. Кров је двоводни са нагибом кровне равни од 30°. Фасаде и кровни покривач су предвиђени од квалитетног и трајног материјала у складу са намјеном и климатским условима. Спољашња столарија планирана је од ПВЦ профила. У оквиру парцеле је ријешено једно паркинг мјесто према условима. Намјена је усклађена са смјерницама планског документа.

С обзиром да је у питању реконструкција постојећег пословног објекта у постојећим габаритима на парцели која је прихваћена као затечено стање без планираних грађевинских интервенција у смислу доградње, самим тим се и расположива травната површина прихвата јер су смјерницама прописане површине за новопланиране објекте.

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 реконструкцију пословног објекта на дијелу катастарске парцеле број 850 уписане у лист непокретности 2392-препис, у својини подносиоца захтјева, односно на урбанистичкој парцели УП 31 ДУП-а „Хареме“ у површини 124м² у зони намјене становање мале густине, бруто површине у основи приземља 65м², спратности П, БРГРП 65м², 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) као и осталим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена 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 број 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.

