

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву бр.13-333/25-26 од 24.03.2025. године, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на дијелу катастарске парцеле бр. 1628/44 уписаној у ЛН 2339-препис КО Беране, односно на дијелу УП 131а површине 319м² ДУП-а „Стадион и школа Вук Караџић“ у зони становања средње густине на основу чл.87 у вези са ставом 4.тачка 1 и члана 88 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 изградњу стамбеног објекта на дијелу катастарске парцеле бр. 1628/44 уписаној у ЛН 2339-препис КО Беране, односно на дијелу УП 131а површине 319м² ДУП-а „Стадион и школа Вук Караџић“ у зони становања средње густине, бруто површине у основи приземља 127,37м², спратности П+1, БРГРП 240,78 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 и намјена објекта)..

Образложење

Захтјевом бр. 13-333/25-26 од 24.03.2025. године, овом органу се обратила за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на дијелу катастарске парцеле бр. 1628/44 уписаној у ЛН 2339-препис КО Беране, односно на дијелу УП 131а површине 319м² ДУП-а „Стадион и школа Вук Караџић“ у зони становања средње густине.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ARHIMEX“ Рожаје, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 20.03.2025.г. у 08:29:07 ч, Изјава пројектанта са табеларним приказом планираних и остварених урбанистичких параметара од 11.03. 2025.године, Изјава о несметаном прилазу парцели геодетске агенције доо „PROGRES MV“ из Берана br. 221/24-1, Лист непокретности и копија плана за парцелу 2339-препис издатих код Управе за некретнине не старија од 6 месеци, све у аналогном облику и Елаборат парцелације доо „PROGRES MV“ из Берана br. br.41/21 овјерен код Управе за некретнине под бр.111-917-21-1/62 од 26.04.2021.g.

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 3000м² и више, хотела односно туристичког насења 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 3000м² 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 22 став 6 је прописано да „Главни државни архитекта односно главни градски архитекта не врши провјеру доказа у погледу имовинско правних односа на земљишту и објекту.“

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 изградњу стамбеног објекта на дијелу УП-131а ДУП-а "Стадион и школа Вук Караџић" Беране и одлучила као у диспозитиву рјешења из следећих разлога:

Увидом у предметни Детаљни урбанистички план нису прописане смјернице за 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 спреси 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 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: 326.00м²(дио УП 319,0м²)
- спратност (или висина објекта)- П+2, уз могућност изградње сутерена или подрума
- максимални индекс заузетости: 0.4 уз поштовање осталих параметара
- максимални индекс изграђености: 1.20 (површина под објектом 131м²)
- однос према грађевинској линији: Грађевинска линија према регулационој линији је дата нумерички(цца 3,0м) а према суседним парцелама 2.0м .
- паркирање: обавезно је обезбедити 1ПМ по једној стамбеној јединици
- намјена: становање средње густине
- степен озелењености парцеле:минимално 25% од површине урбанистичке парцеле

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 објекта као и кровни покривач су предвиђени од квалитетног и трајног материјала. Објекат је у границама максимално задатих висина, са косим кровом и адекватном столаријом.

Предметни објекат је укупне бруто површине 240.78 m^2 са индексом изграђености 0.75 (макс. планирани је 1.2) ,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 0.39 (планирани је до 0.4) а задата спратност усаглашена са прописаном спратношћу.

Паркирање је планирано у оквиру објекта са једним гаражним мјестом за једну стамбену јединицу. Намјена планираног објекта је становање, што је у складу са планираном намјеном. Минимални степен озелењености је прописан 25% а ($79,75 \text{ m}^2$) а планирано је $117,76 \text{ m}^2$.

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 стамбеног објекта на дијелу катастарске парцели бр. 1628/44 уписаној у ЛН 2339-препис КО Беране, односно на дијелу УП 131а површине 319 m^2 ДУП-а „Стадион и школа Вук Караџић“ у зони становања средње густине, бруто површине у основи приземља $127,37 \text{ m}^2$, спратности П+1 , БРГРП $240,78 \text{ m}^2$ у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију објекта, основним урбанистичким параметрима (максимална бруто развијена површина, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим 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 бр. 530-6046777-40, а иста се може изјавити и на записник.

Доставити: 1х Подносиоцу захтјева, 1х у предмету и 1х а/а

НАПОМЕНА:

Главни градски архитект

арх. Соња Симеуновић-Вуковић дипл. инж.

