

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву / број 13-333/25-32 од 08.04.2025. године, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на дијелу катастарске парцеле број 709/1 уписане у ЛН 243 -препис КО Пешца у захвату ДУП-а „Бистрица“ на дијелу УП 49, са намјеном становање мале густине, са могућношћу коришћења приземља за пословање, 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 изградњу стамбено пословног објекта на дијелу катастарске парцеле број 709/1 уписане у ЛН 243 -препис КО Пешца површини 995,26м² а у захвату ДУП-а „Бистрица“ и на дијелу УП 49 са намјеном становање мале густине, са могућношћу коришћења приземља за пословање ,бруто површине у основи приземља 231,76м², спратности П+1(приземље и спрат), БРГРП 456,2м², 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

Захтјевом број 13-333/25-32 од 08.04.2025. године, овом органу се обратио / за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на дијелу катастарске парцеле број 709/1 уписане у ЛН 243 -препис КО Пешца површини 995,26м² а у захвату ДУП-а „Бистрица“ и на дијелу УП 49 са намјеном становање мале густине, са могућношћу коришћења приземља за пословање

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо “ DIZ ARH STUDIO“ из Подгорице, овјерено електронским потписом од стране овлашћеног лица 31.03.2025.г. у 10:52:43ч.

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 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 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 размотрила достављено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу предметног објекта и установила да захтјев у смислу чл.60 ст.1 Закона о управном поступку („Сл.лист ЦГ бр. 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17) представља непотпун поднесак и о томе обавијестио странку Позивом за допуну предмета бр. 13-333/25-32/1 од 16.04.2025. године.

Увидом у допуњени предмет који је достављен 19.05.2025.год. заведено под бр. 13-333/25-32/4 и дорађено Идејно архитектонско рјешење овјерено електронским потписом овлашћеног лица 14.05.2025.г. у 10:00:05h. главни градски архитекта је одлучила као у диспозитиву рјешења из следећих разлога:

Главни градски архитекта је размотрила достављено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу предметног објекта на дијелу катастарске парцеле број 709/1 уписане у ЛН 243 -препис КО Пешца а у захвату ДУП-а „Бистрица“ на дијелу УП 49 и и одлучила као у диспозитиву рјешења из следећих разлога:

Увидом у предметни урбанистички план, нису дате јасне смјернице за материјализацију па су употребљене смјернице из плана вишег реда прописане су следеће смјернице за материјализацију и обликовање :

Смјернице за обликовање и материјализацију

Рјешавањем захтјева корисника за градњом или интервенцијом на постојећим објектима, уз стриктну контролу техничке документације и реализације, допринеће се унапређењу архитектонских и ликовних вриједности 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 сусједним 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.

Евентуалну етапност грађења објекта треба предвиђети 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.

Постојеће зеленило на парцелама максимално сачувати и оплеменити. Озелењавање вршити аутохтоним врстама у складу са условима датим у прилогу пејзажна архитектура.

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 сусједима, што је посебно значајно код објеката који се додирују.

Основним урбанистичким параметрима је прописано:

- површина урбанистичке парцеле је :1063 м²
- спратност (или висина објекта) – мах П+2, односно 3 надземне етаже уз могућност изградње подрумске или сутеренске етаже. У колико се у објекту организује пословање могућа је прерасподјела етажа у оквиру задате висине а у складу са нормативима за пословање које се у објекту обавља.

- максимални индекс заузетости: 0,47
- максимални индекс изграђености: 0,47(мах 500м²)
- однос према грађевинској линији: грађевинска линија је планирана према улици-саобраћајници 3,0м, а према сусједним парцелама 2,0м.
- степен озелењености: 40% од парцеле.
- планским документом је предвиђено гаражирање у оквиру објекта, а паркирање на парцели ван јавног земљишта. Паркирање и гаражирање путничких возила ријешити према нормативима за планирану намјену односно 1ПМ за једну стамбену јединицу.
- намјена површине је становање малих густина са могућношћу коришћења приземља за пословање

Предметни објекат планиран на дијелу урбанистичке парцеле површине 995,26м² је у захвату прописаних грађевинских линија, бруто површине у основи 231,76м², укупне бруто грађевинске површине БРГРП 456,2м², спратности П+1 (макс. планирана спратност је П+2 уз могућност изградње подрумске или сутеренске етаже). Пројектована спратност објекта је усаглашена са прописаном спратношћу. Остварени Индекс заузетости је 0.23 (планирани је до 0.47). Остварени индекс изграђености је 0.46 (планирани је до 0.47 односно мах 500,0м²). Волуменом је објекат уклопљеним у шири простор планиране зоне намијењене за становање малих густина са могућношћу коришћења приземља за пословање. Кров је двоводни са нагибом кровне равни од 28 степени. 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.

Паркирање је планирано у складу са планом. У оквиру предметне парцеле предвиђено је шест паркинг мјеста.

Предметна локација, према ДУП-у налази се у зони становања малих густина са могућношћу коришћења приземља за пословање. Предметни објекат је усаглашен са планираном намјеном.

Предметним ДУП-ом је одређен минимални степен озелењености 40%

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 сагласности¹ на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта са дјелатностима у приземљу на дијелу катастарске парцеле број 709/1 уписане у ЛН 243 -препис КО Пешца површине 995,26м² а у захвату ДУП-а „Бистрица“ и на дијелу УП 49 са намјеном становање мале густине, са могућношћу коришћења приземља за пословање, бруто површине у основи приземља 231,76м², спратности П+1(приземље и спрат), БРГРП 456,2м², 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.

