

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ
Служба главног градског архитекта
Број: 13-333/25-49/4
Беране, 08.07.2025. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву број 13-333/25-49 од 03.06.2025. године, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију и надградњу стамбено-пословног објекта на дијелу катастарске парцеле број 2255 уписане у ЛН 192-препис, односно на дијелу урбанистичке парцеле УП 54 ДУП-а „Изградња“ у зони намјене индивидуалног становања типа ИС2, 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 и надградњу стамбено-пословног објекта на дијелу катастарске парцеле број 2255 уписане у ЛН 192-препис, односно на дијелу урбанистичке парцеле УП 54 ДУП-а „Изградња“ у зони намјене индивидуалног становања типа ИС2 планиране површине парцеле 564м² бруто површине у основи приземља 160,87м², спратности П+1(приземље и спрат), БРГРП 321,74м² 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 13-333/25-49 од 03.06.2025. године, овом органу се обратио Ј за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију и надградњу стамбено-пословног објекта на дијелу катастарске парцеле број 2255 уписане у ЛН 192-препис, односно на дијелу урбанистичке парцеле УП 54 ДУП-а „Изградња“ у зони намјене индивидуалног становања типа ИС2

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ ARHIMEX “ Рожаје, које није овјерено електронским потписом овлашћеног лица

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 реконструкцију стамбено пословног објекта на урбанистичкој парцели УП-54 ДУП-а "Изградња" Беране 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. 13-333/25-49/1 од 11.06.2025. године. Овој служби је 03.07.2025.г. достављена допуна предмета са Идејним архитектонским рјешењем овјереним од овлашћеног лица у 09:50:27 дана 02.07.2025.г.одине. Увидом у дорађено Идејно архитектонско рјешење главни градски архитекта је одлучила као у диспозитиву рјешења из следећих разлога:

Увидом у предметни Детаљни урбанистички план прописане су следеће смјернице за материјализацију и обликовање :

Смјернице за обликовање и материјализацију

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 скалду са архитектуром конкретног објекта.

Комерцијални натписи и панои 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.

Породични стамбени објекти су планирани за коришћење и потребе једног домаћинства. Зависно од величине објекта могућа је изградња и више стамбених јединица.

Код породичних стамбених објеката паркирање и гаражирање је планирано у оквиру парцеле односно објекта.

У објектима становања са пословањем подрумске или сутеренске могу се користити за изградњу гаража за потребе станара објекта. Где је то могуће подземне грађевинске линије се могу померити на 1м до границе парцеле ради обезбеђења простора за гаражирање што већег броја аутомобила. Уколико се потребан број паркинг места може обезбедити у оквиру парцеле сутеренска етажа се може користити према потреби корисника (становање, оставе, делатности исл.)

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.

Где постоје техничке могућност, поред планираних, оставља се могућност за коришћење подкровних простора за становање у непромењеном спољњем габариту објекта (уколико су велики распони објекта условили висок тавански простор и сл.) али под условом да се задовоље други урбанистички параметри-паркирање у оквиру парцеле

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

Основним урбанистичким параметрима је прописано:

- површина урбанистичке парцеле је : 564 м²
- спратност(или висина објекта) – П+3, односно 4 надземне етажe уз могућност изградње подрумске или сутеренске етажe. У колико се у објекту организује пословање могућа је прерасподјела етажa у оквиру задате висине а у складу са нормативима за пословање које се у објекту обавља.
- максимални индекс заузетости: 0,5
- максимални индекс изграђености: 2,0
- однос према грађевинској линији: грађевинска линија је планирана према саобраћајници 3м, а према сусједним парцелама 1,5м. Постојећи објекти који задиру у грађевинску линију а не угрожавају планирану регулативу као такви се задржавају (ово се односи на евидентиране објекте без обзира да ли су грађени са грађевинском дозволом или су подигнути као бесправни објекти). Постојећи објекти који се задржавају а који задиру у грађевинску линију могу се надградити у складу са условима плана и на делу објекта који задира у грађевинску линију, а доградити до задате грађевинске линије. Положај грађевинске линије је обавезујући за новопланиране и објекте који ће претрпети тоталну реконструкцију.
- степен озелењености: детаљним урбанистичким планом „Изградња“, којим је обухваћена предметна парцела, није прецизиран минимални степен озелењености
- планским документом је предвиђено гаражирање у оквиру објекта или а паркирање на парцели ван јавног земљишта. Паркирање и гаражирање путничких возила ријешити према нормативима за планирану намјену. За једну стамбену јединицу предвидети 1ПМ ,односно 1 паркинг мјесто на 70м²
- намјена површине је становање са пословањем

Планирани објекат је бруто површине у основи 160,87м², укупне бруто грађевинске површине 321,74м², спратности П+1 (макс. планирана спратност је П+3 уз могућност изградње подрумске или сутеренске етажe). Пројектована спратност објекта је усаглашена са прописаном спратношћу. Остварени Индекс заузетости је 0.389 рачунајући и помоћне објекте(планирани је до 0.5). Остварени индекс изграђености је 0.337 (планирани је 2.0). Волуменом је објекат уклопљеним у шири простор планиране зоне намијењене за индивидуално становање где је дозвољено пословање у приземљу. Кров је вишеводни са нагибом кровне равни од 23 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 пет паркинг мјеста.

На основу увида у графичку документацију идејног рјешења архитектонског пројекта, Главни градски архитекта констатује да је објекат постављен у границама грађевинске линије, осим у дијелу према улици где је смјерницама плана дозвољено да се затечени објекти изван грађевинске линије уклапају у план, да их је могуће надградити уколико не нарушавају регулацију.

Предметна локација, према ДУП-у „Изградња“ налази се у зони намјене индивидуалног становања типа ИС2 гдје је дозвољена градња пословних простора у приземљу основног објекта. Предметни објекат је стамбено -пословни објекат, дакле усаглашен са планираном намјеном.

Предметним ДУП-ом није одређен минимални степен озелењености.

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 цијелости 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 и надградњу стамбено-пословног објекта на дијелу катастарске парцеле број 2255 уписане у ЛН 192-препис, односно на дијелу урбанистичке парцеле УП 54 ДУП-а „Изградња“ у зони намјене индивидуалног становања типа ИС2 планиране површине 564м² бруто површине у основи приземља 160,87м², спратности П+1(приземље и спрат), БРГРП 321,74м², 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.

