

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву број 13-333/25-50 од 09.06.2025. године, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 1402/2 уписане у ЛН 2130-препис КО Беране, односно на дијелу урбанистичке парцеле УП 61 ДУП-а „Парк“ у зони намјене становање малих густина, 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 стамбеног објекта на катастарској парцели број 140/2 уписаној у ЛН 2130-препис КО Беране, а у својини подносиоца захтјева, односно на дијелу урбанистичке парцеле УП 61 ДУП-а „Парк“ (измјена и допуна - Сл лист ЦГ-општински прописи бр.26/18) у површини 413м² у зони намјене становања малих густина, бруто површине у основи приземља 166,10м², спратности П+Пк(приземље и поткровље), БРГРП 283,60 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)
- другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Захтјевом број 13-333/25-50 од 10.06.2025. године, овом органу се обратио () за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на дијелу катастарске парцеле број 1402/2 уписане у ЛН 2130-препис КО Беране, односно на дијелу урбанистичке парцеле УП 61 ДУП-а „Парк“ у површини од 413м², у зони намјене становање малих густина.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ s2plan “ Рожаје, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 09.06.2025.године у 09:02:54ч, лист непокретности, копија плана у оригиналу и сагласност власника суседне парцеле бр.ОВ 1742/2025 од 14. 04. 2025, овјерена код Нотара Вељић Милоње.

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 размотрила достављено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта на дијелу урбанистичке парцеле УП 61 ДУП-а “Парк” Беране и одлучила као у диспозитиву рјешења из следећих разлога:

Увидом у предметни Детаљни урбанистички план установљено је да детаљне смјернице за обликовање и материјализацију нису прописане па су преузете смјернице из Плана вишег реда :

Смјернице за обликовање и материјализацију

Код нових и самостојећих објеката висине морају бити усклађене са оптичком сликом насеља, несметаним визурама и економичношћу градње.

Архитектонски волумени објекта 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 панои морају бити реализовани на високом ликовном нивоу.

Урбана опрема мора бити пројектована, бирана и координирана са пажњом, посебно у оквиру простора гдје се предвиђа веће окупљање.

Расвету простора колских и пешачких комуникација треба извести пажљиво одабраним расвјетним тијелима, са довољним освјетљењем за потребе нормалне функције простора.

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. браваријом односно ПВЦ, у бијелој боји или боји која је у складу са архитектуром и материјализацијом објекта.

Постојеће зеленило на парцелама максимално сачувати и оплеменити. Озелењавање вршити аутохтоним врстама.

Ограде око парцеле и капије, као елементе архитектуре објекта и уређења дворишта пажљиво осмислити и ускладити са општом сликом објекта и околине.

Основним урбанистичким параметрима је прописано:

- површина урбанистичке парцеле је : 445 м²
- спратност(или висина објекта) – 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: 0,5
- максимални индекс изграђености: 1,12(БРГРП 500м²)
- однос према грађевинској линији: грађевинска линија је планирана према саобраћајници 3м, а према сусједним парцелама 2м.
- степен озелењености: 30% површине урбанистичке парцеле
- планским документом је предвиђено гаражирање у оквиру објекта, а паркирање на парцели ван јавног земљишта,односно 1ПМ по стамбеној јединици.
- намјена површине је становање малих густина, породично становање у објектима до 500м² са највише 4 стамбене јединице.

Планирани објекат је бруто површине у основи 166,10м², укупне бруто грађевинске површине 283,60м², спратности П+Пк (макс. планирана спратност је П+2 уз могућност изградње подрумске или сутеренске етаже). Пројектована спратност објекта је усаглашена са прописаном спратношћу. Остварени Индекс заузетости на дијелу парцеле је 0.4 (планирани је до 0.5). Остварени

индекс изграђености је 0.69 (планирани је 1.12). Волуменом је објекат уклопљеним у шири простор планиране зоне становање малих густина. 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.

Паркирање је планирано у складу са планом. У оквиру предметне парцеле предвиђено је три паркинг мјеста за три стамбене јединице.

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 бочним сусједним парцелама 1402/1 у сусвојини инвеститора Софтић Туфика и Софтић Адема и 1402/7 у својини Софтић Адема гдје је удаљеност од границе парцеле 1.75м, за шта је приложена сагласност од сусједа – Софтић Адема, власника поменуте сусједне парцеле гдје се даје одобрење инвеститору да гради објекат на удаљености мањој од 2.00м од границе његове парцеле бр.ОВ 1742/2025 од 14.04.2025 овјерена код Нотара Вељић Милоње

Предметна локација, према ДУП-у „Парк“ налази се у зони становања малих густина гдје је дозвољена градња породичног становања у објектима до максимално 500м² БРГРП са највише 4 стамбене јединице. Предметни објекат је стамбени са три стамбене јединице, усаглашен са планираном намјеном и предвиђено је фазно спровођење објекта.

На предметној катастарској парцели, односно дијелу урбанистичке парцеле површине 413м², зелена површина заузима 160.77м² односно степен озелењености износи 39.01% (у складу прописаним смерницама)

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 са три стамбене јединице на катастарској парцели број 1402/2 уписаној у листу непокретности 2130-препис, у својини подносиоца захтјева, односно на дијелу урбанистичке парцеле УП 61 ДУП-а „Парк“ у површини 413м² у зони намјене становање малих густина, бруто површине у основи приземља 166,10м², спратности П+Пк(приземље и поткровље), БРГРП 283,60 м² у погледу усаглашености са смерницама 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).

Такође су се стекли услови за фазно спровођење предметног објекта имајући у виду да се идејно рјешење односи на три одвојене стамбене јединице.

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.

