

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ
Служба главног градског архитекта
Број: 13-333/25-55/1
Беране, 03.07.2025. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву број 13-333/25-55 од
16.06.2025. године, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу угоститељског објекта са смјештајним капацитетима на катастарској парцели број 1759/7 уписане у ЛН 765-препис КО Буче 1, у захвату просторне разраде ПУП-а Беране у зони насеља, 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 угоститељског објекта са смјештајним капацитетима на катастарској парцели број 1759/7 уписане у ЛН 765-препис КО Буче1, у захвату просторне разраде ПУП-а Беране у зони насеља, бруто површине у основи приземља 213,13м², спратности П+1(приземље и спрат), БРГРП 426,26м² 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 13-333/25-55 од 18.04.2025. године, овом органу се обратио за
давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу угоститељског објекта са смјештајним капацитетима на катастарској парцели број 1759/7 уписане у ЛН 765-препис КО Буче 1, у захвату просторне разраде ПУП-а Беране у зони насеља.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ ARHIMEX “ Рожаје, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 13.06.2025. године у 13:50:05ч.

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 објекта на предметној локацији и одлучила као у диспозитиву рјешења из следећих разлога:

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

Смјернице за обликовање и материјализацију-изградња нове куће у складу са традицијом

Под овим се не подразумијева 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 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.

Основним урбанистичким параметрима је прописано:

- површина урбанистичке/катастарске парцеле је : 600 м²
- спратност(или висина објекта) – П+1+Пк (П+2), односно 3 надземне етаже уз могућност изградње подрумске или сутеренске етаже.
- максимални индекс заузетости: 0,5
- максимални индекс изграђености: 1,0
- однос према грађевинској линији: грађевинска линија је планирана према саобраћајници 15м од задње линије путног поас , а према сусједним парцелама 2.5м.
- степен озелењености: урбанистичким планом није прецизиран минимални степен озелењености јер је у питању већа парцела
- 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 ,односно за 70м²пословног простора 1ПМ.
- намјена површине је зона насеља где је могуће градити: стамбене објекте или у комбинацији са дјелатностима,објекти са терцијалним дјелатностима,производни објекти,куће за одмор,помоћни објекти и др.

Планирани објекат је бруто површине у основи 213,13м², укупне бруто грађевинске површине 426,26м², 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 0.35 (планирани је до 0.5). Остварени индекс изграђености је 0.71 (планирани је 1.0). Волуменом је објекат уклопљеним у шири простор планиране зоне намијењене за пословање са становањем. Кров је двоводан са нагибом кровне равни од 10-20 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 минимум једно паркинг мјесто.

На основу увида у графичку документацију идејног рјешења архитектонског пројекта, Главни градски архитекта констатује да је објекат постављен у границама грађевинске линије као и у границама задатих урбанистичких параметара.

Предметна локација, је у зони становања просторне разраде ПУП-а те је објекат усаглашен са планираном намјеном.

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 угоститељског објекта са смјештајним капацитетима на катастарској парцели број 1759/7 уписане у ЛН 765-препис КО Буче1, у својини подносиоца захтјева у захвату просторне разраде ПУП-а Беране у зони насеља, бруто површине у основи приземља 213,13м², спратности П+1(приземље и спрат), БРГРП 426,26м 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.

