

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu br.13-333/23-25 od 08.03.2023.god. , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog prizemnog objekta na dijelovima kat.parcela br. 2477/1KO Berane upisane u LN-333 (k.p.br.2477/14 i 2477/15 po elaboratu parcelacije) i dijelu kat.parcele br. 859 KO Berane upisanoj u LN-299 (dio 859/1 po elaboratu parcelacije), odnosno na dijelu UP 17 DUP-a "Medicinski centar", u zahvatu zone javnih funkcija posebne namjene na osnovu čl.87 u vezi sa stavom 4.tačka 1 i člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19,82/20 ,86/22 i 04/23), čl. 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), Odluke o imenovanju vršioca dužnosti glavnog gradskog arhitekta, br. 01-018/23-645 od 01.03.2023. godine i čl. 34 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave opštine Berane („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 2/19, 6/19 - ispr., 8/19 - ispr. i 18/19), donosi:

R J E Š E N J E

Daje se **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog objekta na dijelovima kat.parcela br. 2477/1KO Berane upisane u LN-333(k.p.br.2477/14 i 2477/15 po elaboratu parcelacije) i dijelu kat.parcele br. 859 KO Berane upisanoj u LN-299 (dio 859/1 po elaboratu parcelacije), odnosno na dijelu UP 17 DUP-a "Medicinski centar", u zahvatu zone javnih funkcija posebne namjene ,bruto površine u osnovi prizemlja 313,59 m², spratnosti Po+P , BRGRP 345.02m² u pogledu usaglašenosti sa:

- Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta,
- Osnovnim urbanističkim parametrima (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti,spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Obrazloženje

Zahtjevom br. br.13-333/23-25 od 09.03.2023.god., ovom organu se obratio za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta na dijelovima kat.parcela br. 2477/1 KO Berane upisane u LN-333 (k.p.br.2477/14 i 2477/15 po elaboratu parcelacije) i dijelu kat.parcele br. 859 KO Berane upisanoj u LN-299 (dio 859/1 po elaboratu parcelacije) i dijelu kat.parcele br. 859 KO Berane upisanoj u LN-299, odnosno na dijelu UP 17 DUP-a "Medicinski centar", u zahvatu zone javnih funkcija posebne namjene. Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio doo „ARHITEKTONIKA“ iz Nikšića ,ovjereno elektronskim potpisom ovlaštenog lica 08.02.2023.g. u 14:03:54h, Izjava projektanta,listovi nepokretnosti u originalu,Izjava geodetske agencije doo "NOVSTAR 7" iz Nikšića i Elaborat parcelacije ovjeren kod Uprave za nekretnine pod 27.10.2022.g. pod brojem 111-917/22-1/144

Odredbama čl. 87 stav 4 tačka 1, a u vezi sa čl. 76 Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta:

- 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji);
- 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture;
- 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat;
- 4) daje saglasnost na urbanistički projekat;
- 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Odredbama čl. 88 stav 1 Zakona, propisano je da se poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave i da za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitekta.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog objekta na dijelu UP-17 DUP-a "Medicinski centar" Berane i odlučio kao u dispozitivu rješenja iz sledećih razloga:

Odredbama čl. 87 stav 1 istog Zakona propisano je da se saglasnost izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, a članom 215 da do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Uvidom u predmetni Detaljni urbanistički plan je propisano sledeće:

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju

Dimenzije objekata određiće se prema stepenu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susjednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima. Tako da će i dimenzije objekata biti razlidite.

Rešava njem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike kompletne lokacije, naselja i grada.

Raščišćavanjem pomoćnih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva a koji ne zadovoljavaju uslove iz plana dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.

Rasvetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Osnovnim urbanističkim parametrima je propisano:

-površina katastarske/urbanističke parcele: 3.019m²

-spratnost (ili visina objekta)- P+2, uz mogućnost izgradnje suterena ili podruma

-maksimalni indeks zauzetosti: max 0,5 uz poštovanje ostalih parametara

- maksimalni indeks izgrađenosti:

-odnos prema građevinskoj liniji: Građevinska linija prema regulacionim linijama min 5m a prema ulici a prema susjednim parcelama 3m

Na osnovu uvida u tekstualnu i grafičku dokumentaciju dostavljenog Idejnog rješenja arhitektonskog projekta, glavni gradski arhitekta je utvrdio da postoje nedostaci i o tome obavijestio stranku Pozivom za dopunu zahtjeva br. 13-333/22-25/1 od 17.03.2023.g. nakon čega su dostavljeni listovi nepokretnosti i obavezne izjave projektanta i geodtske agencije i za isto konstatovano da su arhitektonske karakteristike priloženog idejnog arhitektonskog rješenja u skladu sa smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju objekata kao i propisanim osnovnim urbanističkim parametrima zadatih DUP-om.

Volumenom i položajem je objekta uklopljen u okruženje. Fasade objekata kao i krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala. Parkiranje je planirano u okviru parcele. Objekat je u granicama maksimalno zadatih visina, sa kosim četvorovodnim krovom i adekvatnom stolarijom.

Predmetni objekat je ukupne bruto površine 345.02m², spratnosti Po+P (max planirana je P+2 sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže). Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija. Ostvareni Indeks zauzetosti na dijelu UP 17 koja je površine 1.303m² je 0,24(planirani je do 0,5) a indeks

izgrađenosti 0.24. Volumenom je objekat uklopljenim u širi prostor planirane zone. Fasade i krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala u skladu sa namjenom i klimatskim uslovima.

Uz digitalno idejno rješenje je dostavljena izjava geodetske agencije doo "NOVSTAR" iz Nikšića od 29.03. 2023.g. o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine. Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera od februara 2023.g. sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara i listovi nepokretnosti 299 i 333 –prepisi KO Berane od 10.04.2023.g. čime je dokazano da podnosilac zahtjeva ima riješene imovinske odnose. (Ugovor o ustupanju korišćenja objekta UZZ br.266/18 01.08.2018.g. između Ministarstva zdravlja i Ministarstva rada i socijalnog staranja)

Pri obrazloženju ovog rješenja, glavni gradski arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen-član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na dijelovima kat.parcela br. 2477/1 KO Berane upisane u LN-333 (k.p.br.2477/14 i 2477/15 po elaboratu parcelacije) i dijelu kat.parcele br. 859 KO Berane upisanoj u LN-299 (dio 859/1 po elaboratu parcelacije) i dijelu kat.parcele br. 859 KO Berane upisanoj u LN-299, odnosno na dijelu UP 17 DUP-a "Medicinski centar", u zahvatu zone javnih funkcija posebne namjene, u osnovi površine od 313,59m², planirane bruto razvijene površine BRGRP 345.02m², u zahvatu zone javne funkcije posebne namjene, u pogledu usaglašenosti sa Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, i osnovnim urbanističkim parametrima (maksimalna bruto razvijena površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Takođe, članom 54 Zakona je propisano " Za izradu idejnog arhitektonskog rješenja, na osnovu kojeg se izrađuje tehnička dokumentacija, obavezno se raspisuje javni konkurs za objekte za potrebe državnih organa, lokalne samouprave, zdravstvenih, prosvjetnih, naučnih, kulturnih, sportskih i objekata socijalne zaštite koji su u državnoj svojini. Izuzetno od stava 1 ovog člana, javni konkurs nije obavezan za objekte koji se finansiraju u cjelosti ili djelimično iz donacija ili kredita međunarodnih finansijskih institucija ili iz sredstava drugih država kroz projekte međudržavne saradnje i pomoći i za rekonstrukciju objekta."

Imajući u vidu sve navedeno, ovaj javnopravni organ je odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko Službe Glavnog gradskog arhitekta u dva primjerka, taksirana sa 5,00 € administrativne takse na žiro - račun br. 530-6046777-40, a ista se može izjaviti i na zapisnik.

DOSTAVITI: 1x Podnosiocu zahtjeva, 1x u predmetu i 1x a/a

vd Glavni gradski arhitekta,

Sonja Simenovic -Vukovic d.i.a

