



Crna Gora
Opština Berane

Adresa: ul IV crnogorske br.1
84300 Berane, Crna Gora
tel: +382 51 231 973
fax: +382 51 233 357
e-mail: arhitekta@berane.co.me

Služba glavnog gradskog arhitekta

17.03.2023. godine

Br: 13-333/23-28/1

Za:

Veza: Vaš zahtjev br. 13-333/23-28 od 10.03.2023. godine

PREDMET: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na kat.parceli br.262 i dijelu kat.parcele br. 265 upisanim u LN 589 KO Berane odnosno na dijelu UP-86 DUP-a "Gornji Talum", u zahvatu zone stanovanje srednje gustine , na dalju nadležnost

S poštovanjem

vd Glavni gradski arhitekta

Sonja Bimeunović-Vuković d.i.a.



Prilog: Rješenje br. 13-333/23-28/1 od 10.03.2023. godine

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu br.13-333/23-28 od 10.03.2022.god. za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na kat.parceli br.262 i dijelu kat.parcele br. 265 upisanim u LN 589 KO Berane odnosno na dijelu UP-86 DUP-a "Gornji Talum", u zahvatu zone stanovanje srednje gustine 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 i 86/22), 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. 01-018/22-1833 od 01.09.2022. 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 izgradnju stambenog objekta na kat.parceli br.262 i dijelu kat.parcele br. 265 upisanim u LN 589 KO Berane odnosno na dijelu UP-86 DUP-a "Gornji Talum", u zahvatu zone stanovanje srednje gustine bruto površine u osnovi prizemlja 106,70m² u svojini podnosioca zahtjeva, spratnosti P(prizemlje), BRGRP 106,70m² 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).

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom br. br.13-333/23-28 od 10.03.2023.god., ovom organu se obratila Beganović Azemina za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na kat.parceli br.262 i dijelu kat.parcele br. 265 upisanim u LN 589 KO Berane odnosno na dijelu UP-86 DUP-a "Gornji Talum", u zahvatu zone stanovanje srednje gustine.

Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio "ARHIMEX" doo iz Rožaja, ovjereno elektronskim potpisom ovlaštenog lica 09.03.2023.g. u 08:13:38h, Izjava projektanta od marta. 2023.g.,list nepokretnosti u originalu od 10.03.2023.g.,Izjava geodetske agencije doo "GEOZENIT" iz Podgorice od marta 2023.g.

- 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 resorta, 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 izgradnju stambenog objekta na kat.parceli br.262 i dijelu kat.parcele br. 265 upisanim u LN 589 KO Berane odnosno na dijelu UP-86 DUP-a "Gornji Talum", u zahvatu zone stanovanje srednje gustine u površini od 106,70m², 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

- Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike 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.
- Kod porodičnih stambenih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta.
- U objektima stanovanja sa poslovanjem podrumске ili suterenske mogu se koristiti za izgradnju garaža za potrebe stanara. Gde je to moguće podzemne građevinske linije se mogu pomeriti na 1m do granice parcele radi obezbeđenja prostora za garažiranje što većeg broja automobila. Ukoliko se potreban broj parking mesta može obezbediti u okviru parcele suterenska etaža se može koristiti prema potrebi korisnika (stanovanje, ostave, djelatnosti isl.)
- Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.
- Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.
- Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u beloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.
- Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu pejzažna arhitektura.
- Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Osnovnim urbanističkim parametrima je propisano:

- površina katastarske/urbanističke parcele: 702.53m²
- spratnost (ili visina objekta)- P+1+Pk, uz mogućnost izgradnje suterena ili podruma
- maksimalni indeks zauzetosti: Max 0.4 uz poštovanje ostalih parametara
- maksimalni indeks izgrađenosti: 500m² uz poštovanje ostalih parametara
- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinska linija 3-5m prema ulici-u skaldu sa susjednim objektima , a prema susjednim min 1.5m

Na osnovu uvida u tekstualnu i grafičku dokumentaciju dostavljenog Idejnog rješenja arhitektonskog projekta, glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog arhitektonskog rješenja u skladu sa smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju objekata kao i propisanim osnovnim urbanističkim parametrima zadatih DUP-om.

Predmetni objekat je planiran na dijelu urbanističke parcele u površini od 678.5m², ukupne bruto površine 106.70m², spratnosti P. Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija. Ostvareni Indeks zauzetosti je 0,157(planirani je do 0.4) a indeks izgrađenosti 0.157(planirani do 500m²).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 "GEOSZENIT" iz Podgorice od marta 2023.g. o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine. Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera od marta 2023.g. sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara na dijelu urbanističke parcele i list nepokretnosti 589 –prepis KO Berane od 10.03.2023.g. čime je dokazano da podnosilac zahtjeva ima riješene imovinske odnose.

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 Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na kat.parceli 262 i dijelu kat.parcele 265 upisanim u LN 589 KO Berane odnosno na dijelu UP-86 DUP-a "Gornji Talum" u površini od 106.70m², u zahvatu zone stanovanje srednje gustine, 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).

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




CRNA GORA
OPŠTINA BERANE
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Broj:13-333/23-28/1

Datum: 22.03.2023.god

Potvrda o izvršenoj dostavi
DOSTAVNICA

NAZIV PISMENA	KOME SE PISMENO DOSTAVLJA Ime i prezime	ULICA I BROJ	DATUM PRIJEMA	POTPIS PRIMAoca	ODNOS PREMA LICU UMJESTO KOGA JE POŠILJKA PRIMLJENA	DOSTAVLJAČ
SAGLASNOST NA IDEJNO RJEŠENJE	BEGANOVIC AZEMINA	GOPHOTI TALIH	22.03. 2023.	M. Tubu	po ovlaštenju	

*OBAVEZNA LIČNA DOSTAVA PO ČL. 48 ST. 1 ZAKONA O UPRAVNOM POSTUPKU („SLUŽBENI LIST CRNE GORE“, BR.56/14,20/15,40/16 I 37/17) KOJI PROPISUJE „DOSTAVLJANJE PISMENA MORA SE IZVRŠITI LIČNO LICU KOME JE NAMENJENO KAD SE RADI O PISMENU OD ČIJEG DOSTAVLJANJA TEČE ROK KOJI SE NE MOŽE PRODUŽITI ILI AKO JE TO PROPISANO ZAKONOM, ODNOSNO DRUGIM PROPISOM ILI AKO TAKO ODREDI OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE“.