

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu br.13-333/23-85 od 12.07.2023.god. , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju u postojećim horizontalnim gabaritima i nadgradnje prizemnog objekta na dijelu kat.parcele br .1273/2 KO Berane upisane u LN-1892-prepis , odnosno na dijelu UP 120 DUP-a "Stari grad", u zahvatu zone višeporodičnog stanovanja 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 u postojećim horizontalnim gabaritima i nadgradnje prizemnog objekta na dijelu kat.parcele br .1273/2 KO Berane upisane u LN-1892-prepis , odnosno na dijelu UP 120 DUP-a "Stari grad", u zahvatu zone višeporodičnog stanovanja, bruto površine u osnovi prizemlja 117,25 m², spratnosti Po+P+1+Pk, BRGRP 351.75m² 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.13-333/23-85 od 12.07.2023.god., ovom organu se obratio : za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju u postojećim horizontalnim gabaritima i nadgradnje prizemnog objekta na dijelu kat.parcele br .1273/2 KO Berane upisane u LN-1892-prepis , odnosno na dijelu UP 120 DUP-a "Stari grad", u zahvatu zone višeporodičnog stanovanja.

Uz osnovni zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio doo „SOKLA“ iz Podgorice ,ovjereno elektronskim potpisom ovlašćenog lica 13.07.2023.g. u 10:03:55h, Izjava projektanta na obrascu 3, list nepokretnosti i kopija plana u originalu, Izjava geodetske agencije doo "PROGRES MV" iz Berana.

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 arhitektu.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju u postojećim horizontalnim gabaritima i nadgradnje prizemnog objekta na dijelu kat.parcele br .1273/2 KO Berane upisane u LN-1892-prepis , odnosno na dijelu UP 120 DUP-a "Stari grad" 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

- Rješavanjem 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. Raščočavanjem 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
 - U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.
 - Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.
 - Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.
 - 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.
 - Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za koršćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovlili visok tavanski prostor i sl.)
 - 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.
 - Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju.
- Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima i sa adekvatnom termičkom zaštitom u skladu propisima.

Osnovnim urbanističkim parametrima je propisano:

- površina urbanističke parcele: 187m²
- spratnost (ili visina objekta)- P+1+Pk odnosno do tri nadzemne etaže
- maksimalni indeks zauzetosti: max 0,4 a postojeći objekti se zadržavaju
- maksimalni indeks izgrađenosti: do 3
- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinska linija postojećeg objekta se zadržava

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. 13-333/22-85/1 od 18.07.2023.g. nakon čega je dostavljena dopuna i Idejno rješenje ovjereno elektronski 23.08.2023.g. u 14:00:56h 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 na javnoj površini. Objekat je u granicama maksimalno zadatih visina, sa kosim dvovodnim krovom i adekvatnom stolarijom.

Predmetni objekat je ukupne bruto površine 351.75m², spratnosti Po+P+1+Pk (max planirana je P+1+Pk sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže). Objekat je zadržan u granicama postojećeg objekta u osnovi. Ostvareni Indeks zauzetosti na dijelu UP 120 koja je površine 186m² je 0,63 (planirani je do 0,4 osim za postojeće objekte koji su evidentisani u planu i oni se zadržavaju).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“Progres MV” iz Berana od 11.07. 2023.g. o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine. Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera od 22.07.2023.g. na obrascu 3 i listom nepokretnosti 1892 -prepisi KO Berane od 30.06.2023.g. i kopija plana 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.

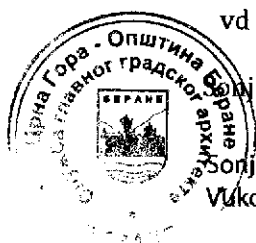
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju u postojećim horizontalnim gabaritima i nadgradnje prizemnog objekta na dijelu kat.parcele br .1273/2 KO Berane upisane u LN-1892-prepis , odnosno na dijelu UP 120 DUP-a “Stari grad”, u zahvatu zone višeporodičnog stanovanja, u osnovi površine od 117,25 m², planirane bruto razvijene površine BRGRP 351.75m² , 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,

Na Simenovic -Vukovic d.i.a

Sonja Simeunović
Vuković

Digitally signed by Sonja
Simeunović Vuković
Date: 2023.08.24
09:36:04 +02'00'