

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu br.13-333/23-96 od 11.09.2023.god. , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju privremenog montažnog objekta vikend kućice namjenjena turizmu na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 1776 KO Kurikuće ,odnosno u zoni 7. Programa privremenih objekata na osnovu čl.87 u vezi sa stavom 4. tačka 2 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. 01-018/23-2255 od 01.09.2023. 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 izgradnju privremenog montažnog objekta-vikend kućice na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 1776 upisana u LN 701-prepis KO Kurikuće površine 527m² ,odnosno u zoni 7. Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Berane. Planirani objekat je površine 30,00m², spratnosti P(prizemlje), 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.13-333/23-96 od 11.09.2023.god., ovom organu se obratio za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za postavljanje privremenog objekta –montažne vikend kućice na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 1776 upisana u LN 701-prepis KO Kurikuće površine 527m² ,odnosno u zoni 7. Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Berane.

Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio doo"ARHIMEX" iz Rožaja, ovjereno elektronskim potpisom ovlaštenog lica 04.09.2023.g. u 13:21:52h.

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.

Nakon uvida u predmetnu dokumentaciju, utvrđeni su nedostaci i nepravilnosti. O tome je obaviješten investitor zahtjevom za dopunu predmeta br. 09-332/23-96/1 od 14.09.2023. godine nakon čega su dostavljeni: Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio doo "ARHIMEX" iz Rožaja, ovjereno elektronskim potpisom ovlaštenog lica 21.09.2023.g. u 13:32:26h, Izjava geodetske agencije doo "GEOSTART" iz Berana od 21.06.2023.g., Izjava projektanta od 04.09.2023.g., list nepokretnosti i kopija plana od 25.09.2023.g. u originalu.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, za postavljanje privremenog montažnog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 1776 upisana u LN 701-prepis KO Kurikuće, odnosno u zoni 7. Programa privremenih objekata 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 Program privremenih objekata je propisano sledeće:

Planiranje i realizacija privremenih objekata je moguća u skladu sa sledećim uslovima:

-Kod lociranja privremenih objekata je neophodno definisati i neposredno okruženje, njegovo uređenje i obavezu održavanja od strane korisnika (zelene površine, prostor na kome se predviđaju posude za smeće, upotrebni uređeni prostor u funkciji namjene objekta i sl.)

-Prilaz privremenim objektima i upotrebni prostor u funkciji osnovne namjene objekta, kada se radi o lokalitetima na opštinskom zemljištu, a koriste ga organi lokalne uprave, tako i o lokacijama u privatnoj svojini, a nisu idejno razrađeni, neophodno je izvesti od betonskih ili kulir ploča veličine 40x40x10cm, koje se slobodno polažu na prethodno nivelisan i pripremljen teren u sloju pijeska d=5-8cm, sa fugama 1-2cm, ili u skladu sa obradom javne površine. U zoni nacionalnog parka se preporučuje da se prilazi ne obrađuju ili eventualno urade prilagođeni nagibu od prurrodnog kamena ili dvena obrada (Ispoštovati kroz projektnu dokumentaciju).

-Privremeni objekat se ne može odobriti ukoliko mu nije obezbeđen pristup sa jedne saobraćajnice, a zavisno od namjene moraju mu u neposrednom okruženju biti obezbeđeni i drugi sadržaji (parking prostor, mogućnost regulacije saobraćaja na tehnički ispravan način, zavisno od frekventnosti i karaktera saobraćajnice i dr.)

-Privremeni objekti se ne mogu odobravati na mjestima gdje bi zaklonili vidni ugao raskršća predviđen tehničkim propisima prema značaju saobraćajnice, kao što se u zoni vidnog ugla ne mogu formirati parkinzi niti saditi zele, nilo više od 70cm iznad postojećeg nivoa trotoara.

-Priključci na gradsku infrastrukturnu mrežu, moraju se izdavati uz obaveznu saglasnost nadležnih komunalnih gradskih službi i na način koji oni propisuju.

-Nivelaciona postava objekata je data kroz dispoziciona rešenja. Visinska nivelacija treba da bude +0,15m do +0,20m u odnosu na trotoar, osim u izuzetnim slučajevima gdje to nije moguće, nivelacija će se uraditi na isti način u odnosu na postojeći teren prilikom izrade tražene projektne dokumentacije.

-Za sve objekte dati su i elementi urbanističkih tehničkih uslova.

-Privremeni objekti koji se grade takođe treba da ispunjavaju minimum tehničkih propisa vezanih za seizmičke uticaje i klimatsku zonu.

Osnovnim urbanističkim parametrima je propisano:

VIKEND KUĆICA (PRIVREMENI OBJEKAT NAMENJEN TURIZMU)

Lokacija:

U okviru zona 4, 7.

S obzirom da je predmetna lokacija van generalne urbanističke razrade uslovi se daju na osnovu smjernica.

Namjena:

Vikend kućica je montažno-demontažni odnosno nepokretni privremeni objekat koji služi za turistički smještaj u prirodi kao kućica za iznajmljivanje.

Dimenzije:

Bruto površina vikend kućice u osnovi je do 45m². Spratnosti najviše dvije etaže. Vikend kućica, ako se postavlja u nacionalnom parku, ne može imati terasu odnosno drvenu platformu.

Lokacija:

Preduslov za efikasno izdavanje vikend kućica predstavlja izbor lokacije za postavljanje vikend kućica. Kao povoljni uslovi za pozicioniranje vikend kućica je obezbijeđen dobar pristup asfaltiranim saobraćajnicama do lokaliteta, blizina magistralnih pravaca, atraktivnih rekreacionih područja, atraktivnih predjela kao što su jezera ili rijeke. Nepovoljne okolnosti za lociranje predstavljaju blizina autoputa, kamenoloma, fabričkih kompleksa, stočnih farmi, postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, deponija i slično.

Materijalizacija:

Vikend kućica je drvena kuća (planinska brvnara, koliba ili sojenica) koja se može postaviti na postojećoj podlozi, odnosno na drvenim stubovima ili u slučaju da se postavlja na vodenoj površini, na drvenim šipovima. Vikend kućica se svojim izgledom i materijalizacijom uklapa u prirodni ambijent u koji se postavlja.

Urbanistički uslovi:

- Vikend kućicu locirati na ravnom do blago zatalasanom terenu.
- Vikend kućice se postavljaju na suvom, čvrstom i dobro dreniranom terenu.
- Lokacijama za postavljanje vikend kućica obezbijediti priključak sa primarne saobraćajne mreže
- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinsku liniju postaviti na 5m ka ulici, a prema susjednim parcelama 2.5-3m

Na osnovu uvida u tekstualnu i grafičku dokumentaciju Idejnog rješenja arhitektonskog projekta, dostavljenog 25.09.2023.g. 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 Programom privremenih objekata.

Predmetni objekat je ukupne bruto površine 30,0m², spratnosti P (prizemlje). Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija. Volumenom je objekat uklopljenim u okruženje. Fasade i krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala u skladu sa namjenom

Uz digitalno idejno rješenje je dostavljena Izjava geodetske agencije doo "GEOSTART" iz Berana od 21.06.2023.g. o nesmetanom prilazu sa javne površine, Izjava projektanta od 04.09.2023.g. da su pri projektovanju ispoštovani propisani urbanistički parametri, list nepokretnosti i kopija plana od 25.09.2023.g. u originalu.

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 privremenog montažnog objekta-vikend kućice u osnovi bruto površine 30.0m², spratnosti prizemlje na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 1776 upisana u LN 701-prepis KO Kurikuće površine 527m², odnosno u zoni 7. Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Berane, 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

Glavni gradski arhitekta,
Branislav Vuković - Vuković d.i.a

