

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu br.13-333/22-48 od 20.06.2022.god. , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2337/1 KO Berane ,odnosno na dijelu urbanističke parcele br.UP 52 u zahvatu zone stanovanja srednje gustine DUP-a"Školski centar Vukadin Vukadinović" Berane 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 stambeno-poslovnog objekta sa poslovnim prostorom u prizemlju na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2337/1 upisana u LN 170-prepis KO Berane ,odnosno na dijelu urbanističke parcele br.UP 52 u zahvatu DUP-a"Školski centar Vukadin Vukadinović" površine 311m<sup>2</sup> u svojini podnosioca zahtjeva, spratnosti P+2, bruto površine u osnovi 109,57m<sup>2</sup>,bruto razvijene građevinske površine 359,11m<sup>2</sup> 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.13-333/22-48 od 20.06.2022.god., ovom organu se obratio za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa poslovnim prostorom u prizemlju na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2337/1 upisana u LN 4170-prepis KO Berane ,odnosno na dijelu urbanističke parcele br.UP 52 u zahvatu DUP-a" Školski centar Vukadin Vukadinović".

Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio doo"Arhimex" iz Rožaja,ovjereno elektronskim potpisom ovlašćenog lica 16.06.2022.g. u 12:56:48 h,Izjava projektanta od 20.05.2022.g.,list nepokretnosti u originalu,Izjava geodetske agencije doo Geostart iz Podgorice od 13.06.2022.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 m<sup>2</sup> 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta dostavljeno 20.06.2022. godine, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa poslovnim prostorom u prizemlju na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2337/1 upisana u LN 170-prepis KO Berane, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP 52 u zahvatu DUP-a "Školski centar Vukadin Vukadinović" čija je površina 311 m<sup>2</sup>, 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

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.
  - Izgradnju stambenog objekta zasnovati u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primjenom svih materijala dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova.
  - Gabariti u osnovi objekata treba da imaju, po mogućnosti, pravilne geometrijske forme. To su forme simetrične u odnosu na glavne ose objekata, kao na primjer, pravougaona, kvadratna i slično.
  - Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lagane prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.
  - Fasadu predvidjeti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima.
  - Prozore i vrata predvidjeti od drveta ili pvc u skladu sa ambijentalnim vrijednostima. Predviđanje prozora prema susjednim parcelama uraditi prema smjernicama ili saglasnosti vlasnika susjednih parcela. Prozore pažljivo dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i izbjegavati male otvore radi što boljeg osvetljenja prostora.
  - Krovove predvidjeti kose ne manjeg nagiba od 30° iz klimatskih razloga.
  - Nivo prizemlja mah 120cm a mah nadzidak potkrovlja 1,2m.
- U cilju racionalnog korišćenja energije treba koristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri projektovanju koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije

Osnovnim urbanističkim parametrima je propisano:

- spratnost (ili visina objekta) - P+3, uz mogućnost izgradnje suterena ili podruma čija BGP ne ulazi u obračun površina ukoliko se podrumске i suterenske etaže u osnovnom objektu koriste za garažiranje i tehničke sisteme objekta.
- maksimalni indeks zauzetosti: Max 0,5 uz poštovanje ostalih parametara
- maksimalni indeks izgrađenosti: Max 2 uz poštovanje ostalih parametara
- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinsku liniju postaviti na cca 3m ka ulici, a prema susjednim parcelama 2m s tim da je građevinska linija uslovno data koordinatama

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 ukupne bruto površine 359,11m<sup>2</sup>(max planirana je 625m<sup>2</sup>), spratnosti P+2(max planirana je P+3). Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija. Ostvoreni Indeks zauzetosti je 0,35(planirani je 05) a indeks izgrađenosti 1,15(planirani je 2).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"Geostart" iz Podgorice od 13.06.2022.g. o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine, kao i elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren kod Uprave za nekretnine.

Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera od 20.05. 2022.g. sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara i list nepokretnosti 170 –prepis KO Berane od 20.06.2022.g. čime je dokazano da podnosilac zahtjeva ima pravo aktivno legitimisane stranke u smislu čl.91,stav 2 i 3 tačka 6, odnosno 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 stambeno-poslovnog objekta sa poslovnim prostorom u prizemlju na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2337/1 upisana u LN 170-prepis KO Berane, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP 52 u zahvatu DUP-a" Školski centar Vukadin Vukadinović" površine 311m<sup>2</sup>, 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 Šimenović -Vuković d.i.a

