

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu br.13-333/52 od 27.07.2022.god. , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju pomoćnog objekta u poljoprivredi na kat.parceli br. 1311 LN 868 – prepis KO Donja Ržanica 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 pomoćnog objekta u poljoprivredi na kat.parceli br. 1311 LN 868 – prepis KO Donja Ržanica u prostornoj razradi PUP-a Berane u kontakt zoni naselja na poljoprivrednom zemljištu za koju nije predviđeno donošenje plana nižeg reda, spratnosti prizemlje , bruto površine u osnovi 100,04m<sup>2</sup>,bruto razvijene građevinske površine 100.04m<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.13-333/22-52 od 27.07.2022.god., ovom organu se obratio za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju pomoćnog objekta u poljoprivredi na kat.parceli br. 1311 LN 868 – prepis KO Donja Ržanica

Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio doo"Feth Studio" iz Rožaja, ,Izjava projektanta od 16.06.2022.g.,list nepokretnosti u originalu od 25.07.2022.g i Izjava geodetske agencije doo "GEO START" 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 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 arhitektu.

Nakon uvida u predmetnu dokumentaciju, utvrđeni su nedostaci i nepravilnosti. O tome je obaviješten investitor Zahtjevom za dopunu predmeta br. 13-333/22-52/1 od 12.09.2022. godine Obaveštenjem o rezultatima ispitnog postupka br. 13-333/22-52/2 od 15.10.2022. godine

Glavni gradski arhitekta je razmotrio dopunjeno Idejno rješenje prispjelo elektronskim putem dana 16.12.2022. Godine u 11:48 h, potpisano elektronskim potpisom od strane ovlaštenog lica 19.109.2022.g u 10:35:47 h 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 PUP Berane su propisano sledeće: Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju

-Izgradnju objekta izvesti u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primenom 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.

- Kod objekata koji moraju da imaju složene gabarite u osnovi i čiji pojedini dijelovi imaju različite spratnosti treba seizmičkim dilatacionim fugama gabarit objekta podijeliti tako da pojedini dijelovi imaju pravilne forme u osnovi i po visini i omogućuje projektovanja zasebnih konstruktivnih jedinica.

-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 predvideti 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 susednim parcelama uraditi prema smernicama ili saglasnosti vlasnika susednih 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

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:

- Svaka parcela na kojoj se gradi objekat ili dio parcele na kojem se on gradi mora imati kolski i pješački prilaz sa javne saobraćajnice.

- Maksimalna spratnost zgrade P+1 +Pk

- Objekti mogu imati podrumski ili suterenski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode, u zavisnosti od nagiba terena

- Maksimalni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli 0,6

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele do 0,2

-Ekonomsko dvorište

- Kolski prilaz parceli min 3,0m širine, a pješački prilaz min 2,5m;

- Sve vrste vozila parkirati ili garažirati samo u ekonomskom delu dvorišta.

Položaj objekata u dvorištu

- građevinsku liniju objekta postaviti 3-5m od javnog puta u zavisnosti od konfiguracije terena i dodati 3m zaštitnog pojasa zelenila ukoliko je u pitanju poljoprivredni objekat za stočarstvo.

- rastojanje objekta od susjedne parcele 2,5-3,0m

- rastojanje između objekata na susjednim parcelama min. 10m (za spratne objekte) i 5,0-6,0m (za prizemne objekte);

- na ekonomskom dijelu dvorišta, do stambenih objekata na susjednim parcelama locirati čiste ekonomske objekte, 2,5m udaljene od susjedne parcele (ambari, koševi, magacini, nadstrešnice i sl.);

- ekonomski dio dvorišta treba da bude ograđen.

Na osnovu uvida u tekstualnu i grafičku dokumentaciju dostavljenog Idejnog rješenja arhitektonskog rješenja, 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 PUP-om.

Volumenom i položajem je objekta uklopljen u okruženje. Fasade objekata kao i krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala. Parkiranje je isprojektovano u okviru parcele. Objekat je u granicama maksimalno zadatih visina, sa kosim dvovodnim krovom i adekvatnom stolarijom. Ograda oko parcele je predviđena u skladu sa smjernicama.

Na lokaciji površine 4.856m<sup>2</sup> planirani objekat je ukupne bruto površine 100.04m<sup>2</sup>, spratnosti P. Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija osim sa jugozapadne strane i za to je dostavljena saglasnost vlasnika susjedne parcele Kljajić Svetislava br.OV-7386/2022 od 07.06.2022.g. kod Notara Mire Bogić iz Podgorice. Ostvareni Indeks zauzetosti je 0,02(planirani je 0.2) a indeks izgrađenosti 0.02(planirani je 0,6).

Uz digitalno idejno rješenje arhitektonskog projekta je dostavljena izjava geodetske agencije doo "GEO START" iz Berana o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine. Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera od 15.06.2022.g. sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, list nepokretnosti 686 –prepis KO Donja Ržanica ne stariju od šest mjeseci čime je dokazano da podnosilac zahtjeva ima riješene imovinske odnose.

Pri obrazloženju ovog rješenja, glavni gradski arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja 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 izgradnju pomoćnog objekta u poljoprivredi na kat.parceli br. 1311 LN 868 – prepis KO Donja Ržanica u prostornoj razradi PUP-a Berane u kontakt zoni naselja na poljoprivrednom zemljištu za koju nije predviđeno donošenje plana nižeg reda, spratnosti prizemlje, bruto površine u osnovi 100,04m<sup>2</sup>,bruto razvijene građevinske površine 100.04m<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 Simenović -Vuković d.i.a

