

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu br.13-333/57 od 12.09.2022.god. , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 19/22 KO Donje Luge ,odnosno u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina za koju je predviđeno donošenje DUP-a "Luge" 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 lokaciji koju čini katastarska parcela br. 19/22 upisana u LN 913-prepis KO Donje Luge , odnosno u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina površine 410m<sup>2</sup> u svojini podnosioca zahtjeva, spratnosti P+1, bruto površine u osnovi 118,63m<sup>2</sup>,bruto razvijene građevinske površine 171.47m<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.13-333/22-57 od 12.09.2022.god., ovom organu se obratio za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 19/22 upisana u LN 913-prepis KO Donje Luge , odnosno u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina

Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio doo "Arhimex" iz Rožaja,ovjereno elektronskim potpisom ovlaštenog lica 16.06.2022.g. u 14:12:25 h,Izjava projektanta od 16.06.2022.g.,list nepokretnosti u originalu od 17.06.2022.g. i Izjava geodetske agencije doo "Progres MV" iz Berana od 14.06.2022.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 12.09.2022. godine, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 19/22 upisana u LN 913-prepis KO Donje Luge, odnosno u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina 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 stambenog 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

Nivo prizemlja max 120cm a max 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:

Do izrade plana nižeg reda -DUP-a, za izgradnju stambenih i stambeno - poslovnih objekata važe sljedeći uslovi: -Urbanistička parcele se poklapa sa katastarskom parcelom

-Urbanistička parcela mora imati direktan pristup sa javne površine (saobraćajnice)

-Minimalno odstojanje građevinske linije od regulacione linije koja predstavlja granicu parcele javne površine (saobraćajnice) u kontaktu je 3-5m

-Minimalno odstojanje objekta od granice susjedne parcele je 1.5m

Parametri gradnje za stanovanje malih gustina

-Minimalna veličina parcele 300m<sup>2</sup>

-Maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.5

-Maksimalni indeks izgrađenosti parcele 1.5

-Maksimalna spratnost P+1+Pk (P+2) 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.

-Max BRGP 500m<sup>2</sup>

-odnos prema građevinskoj liniji: Građevinsku liniju postaviti na 3-5m ka ulici, a prema susjednim parcelama 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 PUP-om.

Predmetni objekat je ukupne bruto površine 171.47m<sup>2</sup>, spratnosti P+1. Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija. Ostvareni Indeks zauzetosti je 0,28(planirani je 05) a indeks izgrađenosti 0.41(planirani je 1.5).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 arhitektonskog projekta je dostavljena izjava geodetske agencije doo "PROGRES MV" iz Berana od 14.06.2022.g. o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine, a preko katastarskih parcela 19/17 i 19/23 upisanih u listu nepokretnosti 461-prepis KO Donje Luge u kome je evidentisano pravo službenosti prolaza do predmetne lokacije.

Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera br. 92/21 od 16.06. 2022.g. sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara i list nepokretnosti 913 -prepis KO Berane od 17.06.2022.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 za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 19/22 upisana u LN 913-prepis KO Donje Luge , odnosno u urbanističkoj razradi PUP-a Berane u zahvatu zone stanovanja malih gustina površine 410m<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 Simenovic -Vukovic d.i.a

