

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu (br.13-333/61 od 16.09.2022.god. , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta-vikend kuće na lokaciji ,koju čini katastarska parcela br. 2420/1 KO Lubnice, upisana u LN 182-izvod koja je u svojini podnosioca zahtjeva, 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-vikend kuće na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2420/1 upisana u LN 182-izvod KO Lubnice , u zahvatu prostorne razrade PUP-a Berane ,za koju nije predviđeno donošenje plana nižeg reda ,odnosno u zahvatu PPPN “Bjelasica i Komovi” van planiranih detaljnih razrada a u kontakt zoni aktivnih turističkih katuna Jelovica i planiranog baznog naselja Planinskog centra “Jelovica”. površine 3.015m² u svojini podnosioca zahtjeva, spratnosti Su+Pk, bruto površine u osnovi 40,45m²,bruto razvijene građevinske površine 75,35m² 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.13-333/22-61 od 16.09.2022.god., ovom organu se obratio za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta-vikend kuće na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2420/1 upisana u LN 182-izvod KO Lubnice , u zahvatu prostorne razrade PUP-a Berane ,za koju nije predviđeno donošenje plana nižeg reda i u zahvatu PPPN “Bjelasica i Komovi” van planiranih detaljnih razrada a u kontakt zoni aktivnih turističkih katuna Jelovica i planiranog baznog naselja Planinskog centra “Jelovica”.

Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio doo”GKM” iz Podgorice ,ovjereno elektronskim potpisom ovlašćenog lica 15.09.2022.g. u 17:25:55 h,Izjava projektanta od marta.2022.g.,list nepokretnosti u originalu od 06.06.2022.g. i Izjava geodetske agencije doo “GEO START” iz Podgorice od 20.07.2021.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 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta dostavljeno 16.09.2022. godine, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2420/1 upisana u LN 182-izvod KO Lubnice, odnosno zahvatu prostorne razrade PUP-a Berane, za koju nije predviđeno donošenje plana nižeg reda i u zahvatu PPPN "Bjelasica i Komovi" van planiranih detaljnih razrada 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 omoguće 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

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju u PPPN Bjelasica i Komovi

U sklopu uređenja terena projektovati odgovarajući urbani mobilijar čiji dizajn i materijalizacija treba da oslikavaju karakter prostora i prirodni ambijent.

U tom smislu na ovoj parceli, neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u:

- jednostavnosti proporcije i forme;
- prilagođenosti forme objekata topografiji terena;
- prilagođenosti klimatskim uslovima;
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

Objekte maksimalno orijentisati prema jugu, vodeći računa da u grupacijama nisu u sjenci od susjednih objekata i da su zaštićeni od jakih vjetrova. Pravilnim dimenzionisanjem dubine objekta omogućiti zimskom suncu da prođe unutrašnjost.

Krovove projektovati kose, dvovodne ili viševodne sa nagibom krovnih ravni prilagođenih klimatskim uslovima. Preporuka je korišćenje snjegobrana. Ideju za oblik krova i krovni pokrivač potražiti u tradicionalnoj arhitekturi i prilagoditi savremenim materijalima i tehnologijama.

Snježne padavine se moraju uzeti u obzir ne samo u smislu opterećenja, nego i u pogledu ostalih efekata nagomilavanja snijega. Kosinom krovova, snjegobranama, odstojanjem i orijentacijom objekata obezbijediti maksimalno smanjivanje nagomilavanja snijega i formiranja kritičnih tačaka (na pješačkim komunikacijama, ulazima i sl.) i obezbijediti koridore za nesmetano čišćenje.

Mnogo dobrih primjera planinske arhitekture kombinuju različite završne obrade zidova, koje se mijenjaju od prizemlja do krova objekta. Postament objekta mora stvoriti snažnu vezu sa terenom po principu tradicionalne planinske kuće u Crnoj Gori- "kamen na zemlji i drvo na kamenu".

Karakteristični elementi objekata (masivni postament, raspored punih površina i otvora na fasadi, nagibi krovova) i upotrebljeni prirodni materijali u kombinaciji sa savremenim tehnologijama, kao i odabrane boje, moraju biti primijenjeni kao elementi koji određuju stil naselja.

Preporučuje se korišćenje kamena kao završne obrade za postamente i djelove fasade.

Puno drvo trebalo bi biti zastupljeno u izradi krovnih konstrukcija za nadstrešnice okvire prozora i vrata itd. Drveni elementi takodje mogu biti korišćeni u kombinaciji sa kamenom i bojenim površinama na fasadi. Pažljivo odrediti odnos bojenih fasadnih površina u odnosu na obložene kamene i drvene površine. Obrada enterijera mora biti u skladu sa tipom objekta uz upotrebu prirodnih materijala.

Osnovnim urbanističkim parametrima je propisano:

Svoditi izgrađene površine na što manju mjeru, koristeći tipove i način izgradnje koji zauzimaju najmanje prostora i minimalno utiču na promjenu karaktera prirodne sredine;

- očuvanje svih postojećih prirodnih vrijednosti: izvori, livade, proplanci, pejzaži.

a) osnovna pravila korišćenja zemljišta:

- min. veličina parcele 400m²;

- min. širina fronta parcele 10,0m;

- svaka parcela mora imati kolski prilaz sa javne saobraćajnice.

b) osnovna pravila izgradnje objekata:

- maks. indeks izgrađenosti 0,6;

- maks. indeks zauzetosti 0,4;

- maks. spratnost objekta Po+P+Pk.

- min. udaljenost slobodno-stojećih objekata od susjedne parcele 3-5m;

- min. udaljenost od susjednog objekta 5,0m;

- ograđivanje parcela je moguće živom zelenom ogradom maks. visine 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 smjericama za oblikovanje prostora i materijalizaciju objekata kao i propisanim osnovnim urbanističkim parametrima zadatih PUP-om.

Predmetni objekat je ukupne bruto površine 75,35m², spratnosti Su+P. Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija. Ostvareni Indeks zauzetosti je 0,015(planirani je 0,4) a indeks izgrađenosti 0,025(planirani je 0,6). 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 "GEOSTART" iz Pdgorice od 20.07.2022.g. o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine

Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera od marta 2022.g. i list nepokretnosti 182 -izvod KO Lubnice od 06.06.2022.g. 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 izgradnju stambenog objekta-vikendice na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2420/1 upisana u LN 182-

izvod KO Lubnice , u zahvatu prostorne razrade PUP-a Berane ,za koju nije predviđeno donošenje plana nižeg reda i u zahvatu PPPN "Bjelasica i Komovi" van planiranih detaljnih razrada a u kontakt zoni aktivnih turističkih katuna Jelovica i planiranog baznog naselja Planinskog centra "Jelovica". površine 75,35m², 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

