

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu br.13-333/22-62 od 21.09.2022.god., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 927/40 upisana u LN 2369-prepis KO Berane ,odnosno na urbanističkoj parceli br.UP 71 u zahvatu zone individualnog stanovanja tipa IS1 DUP-a"Rasadnik" 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 stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 927/40 KO upisana u LN 2369-prepis Berane ,odnosno na urbanističkoj parceli br.UP 71 u zahvatu zone individualnog stanovanja tipa IS1 DUP-a"Rasadnik" Berane" bruto površine u osnovi 162.05m<sup>2</sup> u svojini podnosioca zahtjeva, 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. br.13-333/22-62 od 21.09.2022.god., ovom organu se obratio za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 927/40 KO upisana u LN 2369-prepis Berane ,odnosno na urbanističkoj parceli br.UP 71 DUP-a"Rasadnik" Berane.

Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio "STUDIO VERTIKALA" doo iz Tivta ,ovjereno elektronskim potpisom ovlaštenog lica 07.09.2022.g. u 16:06:31h,Izjava projektanta od maja 2022.g.,list nepokretnosti u originalu od 25.05.2020.g.,Izjava geodetske agencije doo "Progres MV" iz Berana od 25.05.2022.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 arhitektu.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio idejno rješenje arhitektonskog projekta dostavljeno 21.09.2022. godine, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 927/40 KO upisana u LN 2369-prepis Berane ,odnosno na urbanističkoj parceli br.UP 71 DUP-a"Rasadnik" Berane čija je projektovana površina 162.05m<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

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u beloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu pejzažna arhitektura.

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom. Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susjedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju.

Osnovnim urbanističkim parametrima je propisano:

-površina katastarske/urbanističke parcele: 462m<sup>2</sup>

-spratnost (ili visina objekta)- P+1+PK, uz mogućnost izgradnje suterena ili podruma

-maksimalni indeks zauzetosti: Max 0,5 uz poštovanje ostalih parametara

- maksimalni indeks izgrađenosti: nije propisan planom

-odnos prema građevinskoj liniji: Građevinsku liniju postaviti na 5m prema ulici-određena je grafički , 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 smjericama za oblikovanje prostora i materijalizaciju objekata kao i propisanim osnovnim urbanističkim parametrima zadatih DUP-om.

Predmetni objekat je ukupne bruto površine 162.05m<sup>2</sup>(max planirana je 231m<sup>2</sup>) , spratnosti P (max planirana je P+1+Pk). Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija. Ostvareni Indeks zauzetosti je 0,35(planirani je 05) a indeks izgrađenosti 0.35(nije propisan planom).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 "Progres MV" iz Berana od 25.05.2022.g. o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine. Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera od maja 2022.g. sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara i list nepokretnosti 2369 –prepis KO Berane od 25.05.2022.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 stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 927/40 KO upisana u LN 2369-prepis Berane ,odnosno na urbanističkoj parceli br.UP 71 DUP-a"Rasadnik" Berane planirane brutorazvijene površine 162.05m<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

