

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu br.13-333/22-66 od 29.09.2022.god. , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 805/2 i 805/3 upisane u LN 936-prepis KO Pešča u Beranama ,odnosno na udruženim UP 10a i dijelu 10b u zahvatu zone stanovanja malih gustina DUP-a" Bistrica" 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 čine katastarske parcele br. 805/2 i 805/3 upisane u LN 936-prepis KO Pešča u Beranama ,odnosno na udruženim UP 10a i dijelu 10b u zahvatu zone stanovanja malih gustina DUP-a" Bistrica" bruto površine u osnovi 127.46m² 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.13-333/22-66 od 29.09.2022.god., ovom organu se obratio za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 805/2 i 805/3 upisane u LN 936-prepis KO Pešča u Beranama ,odnosno na udruženim UP 10a i dijelu 10b u zahvatu zone stanovanja malih gustina DUP-a" Bistrica".

Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio "ARHIMEX" doo iz Rožaja ,ovjereno elektronskim potpisom ovlašćenog lica 27.09.2022.g. u 10:02:43h,Izjava projektanta od 26.09. 2022.g.,list nepokretnosti u originalu od 11.07.2022.g.,Izjava geodetske agencije doo "GEO START" iz Podgorice od avgusta 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 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 dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na navedenoj lokaciji čija je projektovana površina 127.46m² 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:

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. 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. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.

Kod porodičnih stambenih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta. Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti 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.

Osnovnim urbanističkim parametrima je propisano:

-površina katastarske/urbanističke parcele: 626m²

-spratnost (ili visina objekta)- P+2 odnosno tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumne etaže.

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

- maksimalni indeks izgrađenosti: Max 1,5 uz poštovanje ostalih parametara

-odnos prema građevinskoj liniji: Građevinska linija ka ulici je 3m, a prema susjednim parcelama 2m.

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.

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

Na lokaciji površine 626m², predmetni objekat je planiran ukupne bruto površine 127.46m² u osnovi, spratnosti P (max planirana je P+2). Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija osim na istočnoj strani za šta je investitor dostavio saglasnost vlasnika susjedne parcele ovjerenu kod Notara Miladina Magdalinića broj OV 3780/2022 od 15.09.2022.g. što je u skladu sa smjernicama

Plana". Ostvareni Indeks zauzetosti je 0,2(planirani je 0.5) a indeks izgrađenosti 0.20(planirani je 1.5).Objekat je BRGRP 127.46m²(max.planirani je 500m²).

Uz digitalno idejno rješenje je dostavljena izjava geodetske agencije o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine. Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara i list nepokretnosti ne stariji od 6mjeseci 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 čine katastarske parcele br. 805/2 i 805/3 upisane u LN 936-prepis KO Pešca u Beranama, odnosno na udruženim UP 10a i dijelu 10b u zahvatu zone stanovanja malih gustina DUP-a"Bistrica". planirane bruto razvijene površine 127.46m², u pogledu usaglašenosti sa Smjericama 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

