

CRNA GORA
OPŠTINA BERANE
Služba glavnog gradskog arhitekta
Broj: 13-333/23-87/2
Berane, 13.01.2023. godine

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede br.13-333/22-87 od 07.12.2022.god. , za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta na kat.parceli 2386/1 upisanoj u LN 2029 i kat.parceli 2384/3 upisanoj u LN 296 KO Berane odnosno na UP-120 DUP-a "Školski centar Vukadin Vukadinović", u zahvatu zone centralnih djelatnosti 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** MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE, ŠUMARSTVA I VODOPRIVREDE na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta na kat.parceli 2386/1 upisanoj u LN 2029 i kat.parceli 2384/3 upisanoj u LN 296 KO Berane odnosno na UP-120 DUP-a "Školski centar Vukadin Vukadinović", u zahvatu zone centralnih djelatnosti bruto površine u osnovi prizemlja 369m² u svojini podnosioca zahtjeva, spratnosti Pr+1 ,BRGRP 636.98m² 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).

Obrazloženje

Zahtjevom br. br.13-333/22-87 od 07.12.2022.god., ovom organu se obratilo Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta na kat.parceli 2386/1 upisanoj u LN 2029 i kat.parceli 2384/3 upisanoj u LN 296 KO Berane odnosno na UP-120 DUP-a "Školski centar Vukadin Vukadinović", Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio „NIK COM“ doo Nikšić ,ovjereno elektronskim potpisom ovlašćenog lica 03.12.2022.g. u 14:19:49h,Izjava projektanta,list nepokretnosti u originalu,Izjava geodetske agencije doo "GEOSTART" iz Podgorice i Elaborat parcelacije ovjeren kod Uprave za nekretnine pod 23.12.2022.g. pod brojem 111-917/22-1192

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 poslovnog objekta na UP-120 DUP-a "Školski centar Vukadin Vukadinović" Berane 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

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.
 - Izgradnju objekta zasnovati u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primjenom 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.
 - 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 ispunne na osnovni konstruktivni sistem.
 - Fasadu predvidjeti 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 susjednim parcelama uraditi prema smjernicama ili saglasnosti vlasnika susjednih 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.

Osnovnim urbanističkim parametrima je propisano:

- površina katastarske/urbanističke parcele: 1.400m²
- spratnost (ili visina objekta)- P+3, uz mogućnost izgradnje suterena ili podruma
- maksimalni indeks zauzetosti: Max 0,5 uz poštovanje ostalih parametara
- maksimalni indeks izgrađenosti: Max 2 uz poštovanje ostalih parametara
- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinska linija prema regulacionoj liniji predstavljena koordinatama max 3m a prema susjednim parcelama 2m

Na osnovu uvida u tekstualnu i grafičku dokumentaciju dostavljenog Idejnog rješenja arhitektonskog projekta, glavni gradski arhitekta je utvrdio da postoje nedostaci i o tome obavijestio stranku Pozivom za dopunu zahtjeva br. 13-333/22-87/1 od 14.12.2022.g. nakon čega je dostavljeno doručeno Idejno rješenje ovjereno elektronskim potpisom ovlašćenog lica 18.01.2023.g. u 11:04:01 h. i za isto konstatovano da su arhitektonske karakteristike priloženog doručenog 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 je planirano u okviru parcele. Objekat je u granicama maksimalno zadatih visina, sa kosim četvorovodnim krovom i adekvatnom stolarijom.

Predmetni objekat je ukupne bruto površine 636.98m²(max planirana je 2.800m²), spratnosti P+1 (max planirana je P+3 sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže). Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija. Ostvareni Indeks zauzetosti je 0,525(planirani je do 0,5) a indeks

izgrađenosti 0.45(planirani do 2).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“GEOSTART“ iz Podgorice od januara 2023.g. o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine. Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera od 18.01. 2023.g. sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara i list nepokretnosti 2029 –prepis KO Berane od 31.01.2023.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 Ministarstvo poljoprivrede,šumarstva i vodoprivrede za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta na kat.parceli 2386/1 upisanoj u LN 2029 i kat.parceli 2384/3 upisanoj u LN 296 KO Berane odnosno na UP-120 DUP-a “Školski centar Vukadin Vukadinović”, u osnovi površine od 369m², planirane bruto razvijene površine BRGRP 636.98m², u zahvatu zone centralnih djelatnosti 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).

Takođe, članom 54 Zakona je propisano” Za izradu idejnog arhitektonskog rješenja, na osnovu kojeg se izrađuje tehnička dokumentacija, obavezno se raspisuje javni konkurs za objekte za potrebe državnih organa, lokalne samouprave, zdravstvenih, prosvjetnih, naučnih, kulturnih, sportskih i objekata socijalne zaštite koji su u državnoj svojini. Izuzetno od stava 1 ovog člana, javni konkurs nije obavezan za objekte koji se finansiraju u cjelosti ili djelimično iz donacija ili kredita međunarodnih finansijskih institucija ili iz sredstava drugih država kroz projekte međudržavne saradnje i pomoći.”

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

