

CRNA GORA
OPŠTINA BERANE
Služba glavnog gradskog arhitekta
Broj: 13-333/22-97/1
Berane, 19.01.2023. godine

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu br.13-333/22-97 od 29.12.2022.god., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na kat.parceli 1489/1 upisanoj u LN 1711 KO Berane odnosno na dijelu UP-107 DUP-a "Stari grad", u zahvatu zone poslovanja sa stanovanjem tipa PS2 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 stambeno-poslovnog objekta na kat.parceli 1489/1 upisanoj u LN 1711 KO Berane odnosno na dijelu UP-107 DUP-a "Stari grad", u zahvatu zone poslovanja sa stanovanjem tipa PS2 bruto površine u osnovi prizemlja 114.44m² u svojini podnosioca zahtjeva, spratnosti Su+Pr+1 ,BRGRP 351.24m² 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.13-333/22-97 od 29.12.2022.god., ovom organu se obratila za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na kat.parceli 1489/1 upisanoj u LN 1711 KO Berane odnosno na dijelu UP-107 DUP-a "Stari grad", u zahvatu zone poslovanja sa stanovanjem tipa PS2
Uz zahtjev je dostavljeno Idejno arhitektonsko rješenje koje je uradio "ARCHIPRO" doo iz Berana ,ovjereno elektronskim potpisom ovlašćenog lica 16.12.2022.g. u 10:31:31h,Izjava projektanta od 15.12.2022.g.,list nepokretnosti i kopija plana u originalu od 07.09.2022.g.,Izjava geodetske agencije doo "GEOSTART" iz Berana od decembra 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 stambeno-poslovnog objekta na kat.parceli 1489/1 upisanoj u LN 1711 KO Berane odnosno na dijelu UP-107 DUP-a "Stari grad" Berane u površini od 211m², 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

- Rješavanjem 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. Raščočavanjem pomoćnih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva a koji ne zadovoljavaju uslove iz plana dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. 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.
 - U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.
 - Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.
 - Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.
 - 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.
 - Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za koršćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta usloveli visok tavanski prostor i sl.)
 - 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.
 - 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 susedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju.
- Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima i sa adekvatnom termičkom zaštitom u skladu propisima

Osnovnim urbanističkim parametrima je propisano:

- površina katastarske/urbanističke parcele: 225m²
- spratnost (ili visina objekta)- P+2, uz mogućnost izgradnje suterena ili podruma
- maksimalni indeks zauzetosti: Max 1.0 uz poštovanje ostalih parametara
- maksimalni indeks izgrađenosti: max do 3 uz poštovanje ostalih parametara
- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinsku liniju postaviti na regulaciju prema ulici-određena je grafički , a prema susjednim parcelama lijepljeni objekat

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.

Predmetni objekat je ukupne bruto površine 351.24m²(max planirana je 663m²), spratnosti Su+P+1 (max planirana je P+2 sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže). Objekat je postavljen u granicama zadatih građevinskih linija. Ostvareni Indeks zauzetosti je 0,52(planirani je do 1) a indeks izgrađenosti 1.6(planirani do 3).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 decembra 2022.g. o nesmetanom prilazu lokaciji sa javne površine. Takođe je dostavljena izjavu glavnog inženjera od 15.12. 2022.g. sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara i list nepokretnosti 1711 –prepis KO Berane od 07.09.2022.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 stambeno-poslovnog objekta na kat.parceli 1489/1 upisanoj u LN 1711 KO Berane odnosno na dijelu UP-107 DUP-a “Stari grad” u površini od 211m², u zahvatu zone poslovanja sa stanovanjem tipa PS2 planirane bruto razvijene površine 351.24m², 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 -Yukovic d.i.a

