



Црна Гора  
Општина Беране

Адреса: ул IV црногорске бр.1  
84300 Беране, Црна Гора  
тел: +382 51 231 973  
факс: +382 51 233 357  
е-маил: arhitekta@berane.co.me

Служба главног градског архитектке  
Бр: 13-333/24-300/3

06.03.2024. године

За:

**ЖЕЉКО ПАЈОВИЋ**  
Ул. Николе Љубибратића бр.2, Херцег Нови  
(+382 (0) 69 033 040)

**Веа:** Ваш захтјев бр. 13-333/24-300 од 09.02.2024. године

**Предмет:** Рјешење о давању сагласности на Идејно архитектонско рјешење

Доставља се рјешење број и датум горњи о сагласности на Идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу односно постављање привременог монтажног објекта-викенд кућице на локацији коју чини катастарска парцела бр.2319/4 уписана у ЛН 696-препис КО Лубнице, у зони 7 Привремених објеката а ван генералне урбаностичке разраде ПУП-а „Беране“. Локација се такође налази на пољопривредном земљишту у захвату ПППН-а „Бјеласица и Комови“.

С поштовањем,

Главни градски архитекта

арх. Соња Симеуновић-Вуковић дипл.инж.



**Прилог:** Рјешење бр. 13-333/24-300/3 од 06.03.2024. године

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА БЕРАНЕ  
Служба главног градског архитекте  
Број: 13-333/24-300/3  
Беране, 06.03.2024. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву Жељка Пајовића бр. 13-333/24-300 од 09.02.2024.год, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу односно постављање привременог монтажног објекта – викенд кућице на локацији коју чини катастарска парцела бр. 2319/4 КО Лубнице, у зони 7 Програма привремених објеката ван генералне урбанистичке разраде ПУП-а „Беране“ на основу чл. 87 у вези са ставом 4. тачка 2 и члана 88 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Службени лист ЦГ“, број 64/17, 44/18, 63/18, 11/19,82/20, 86/22 и 4/23), чл. 18 став 1 Закона о управном поступку (“Сл. лист ЦГ“, бр. 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), и чл. 34 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе општине Беране („Сл. лист ЦГ – општински прописи“, бр. 003/23, 008/23 и 16/23), доноси:

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се **сагласност** ЖЕЉКУ ПАЈОВИЋУ на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу односно постављање привременог монтажног објекта – викенд кућице на локацији коју чини катастарска парцела бр. 2319/4 уписана у ЛН 696-препис КО Лубнице површине 705м<sup>2</sup> у својини подносиоца захтјева, у зони 7 Програма привремених објеката ван генералне урбанистичке разраде ПУП-а „Беране“, бруто површине у основи приземља 44,96м<sup>2</sup>, спратности П+Пк, БРГП 74,30м<sup>2</sup> у погледу усаглашености са:

- Смјерницама за обликовање и материјализацију објекта,
- Основним урбанистичким параметрима (индекс заузетости, индекс изграђености,спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији).

## Образложење

Захтјевом бр.13-333/24-300 од 09.02.2024.год., овом органу се обратио Жељко Пајовић за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу односно постављање привременог монтажног објекта – викенд кућице на локацији коју чини катастарска парцела бр. 2319/4 уписане у ЛН 969-препис КО Лубнице, у зони 7 Програма привремених објеката ван генералне урбанистичке разраде ПУП-а „Беране“.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадило доо „Arhimex“ из Рожаја, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 07.02.2024.г. у 09:32:55ч, Изјава пројектанта од 26.01.2023.године, лист непокретности и копија плана у оригиналу, Изјава геодетске агенције доо “Geo Friends” из Подгорице бр.160 од 20.02.2024.год.

Одредбама чл. 87 став 4 тачка 2, а у вези са чл. 76 Закона, прописано је да главни државни архитекта:

- 1) даје сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта зграде, трга, сквера, шеталишта или градског парка у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију из члана 55 став 2 тачка 3 и став 3 овог закона и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији);
- 2) даје сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта привременог објекта за који се израђује главни пројекат у односу на програм из члана 116 овог закона, који је усклађен са државним смјерницама развоја архитектуре;
- 3) израђује пројектни задатак за урбанистички пројекат;
- 4) даје сагласност на урбанистички пројекат;
- 5) даје сагласност на Програм привремених објеката у дијелу обликовања и материјализације;
- 6) утврђује смјернице за усклађивање спољног изгледа објекта из члана 154 овог закона.

Одредбама чл. 88 став 1 Закона, прописано је да се послови главног државног архитекте из члана 87 став 4 тачка 1 овог закона који се односе на зграде до 3000 м<sup>2</sup> бруто грађевинске



површине, изузев хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, као и послови из члана 87 став 4 тачка 2, 3, 5 и 6 преносе се на јединицу локалне самоуправе и да за обављање ових послова извршни орган јединице локалне самоуправе именује главног градског архитекту.

Након увида у предметну документацију, утврђени су недостаци и неправилности. О томе је обавијештен инвеститор Захтјевом за допуну предмета бр. 13-333/24-300/1 од 26.02.2024. године након чега је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадило доо „Arhimex“ из Рожаја, овијерено електронским потписом овлашћеног лица 06.03.2024.г. у 08:28:19ч.

Главни градски архитекта је размотрио достављено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу односно постављање привременог монтажног објекта – викенд кућице на локацији коју чини катастарска парцела бр. 2319/4 уписана у ЛН-препис бр. 969 КО Лубнице, у зони 7 Програма привремених објеката ван генералне урбанистичке разраде ПУП-а „Беране“ и одлучила као у диспозитиву рјешења из следећих разлога:

Одредбама чл. 87 став 1 истог Закона прописано је да се сагласност издаје на основу Државних смјерница развоја архитектуре, а чланом 215 да до доношења државних смјерница развоја архитектуре примјењују се услови из планског документа који се односе на обликовање и материјализацију објекта.

Увидом у предметни Програм привремених објеката је прописано следеће:

### **ОПШТИ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ**

Планирање и реализација привремених објеката је могућа под следећим условима:

- Код лоцирања привремених објеката је неопходно дефинисати и непосредно окружење, његово уређење и обавезу одржавања од стране корисника (зелене површине, простор на коме се предвиђају посуде за смеће, употребни уређени простор у функцији намјене објекта и сл.)
- Прилаз привременим објектима и употребни простор у функцији основне намјене објекта, када се ради о локалитетима на општинском земљишту, а користе га органи локалне управе, тако и о локацијама у приватној својини, а нису идејно разрађени, неопходно је извести од бетонских или кулир плоча величине 40x40x10цм, које се слободно полажу на претходно нивелисан и припремљен терен у слоју песка д=5-8цм, са фугама 1-2цм, или у складу са обрадом јавне површине. (Испоштовати кроз пројектну документацију).
- Привремени објекат се не може одобрити уколико му није обезбеђен приступ са једне саобраћајнице, а зависно од намјене морају му у непосредном окружењу бити обезбеђени и други садржаји (паркинг простор, могућност регулације саобраћаја на технички исправан начин, зависно од фреквентности и карактера саобраћајнице и др.).
- Привремени објекти се не могу одобравати на мјестима гдје би заклонили видни угао раскршћа предвиђен техничким прописима према значају саобраћајнице, као што се у зони видног угла не могу формирати паркинзи нити садити зеленило више од 70цм изнад постојећег нивоа тротоара.
- Прикључци на градску инфраструктурну мрежу, морају се издавати уз обавезну сагласност надлежних комуналних градских служби и на начин које оно то прописују.
- Нивелациона постава објеката је дата кроз диспозитивна рјешења. Висинска нивелација треба да буде +0,15м до +0,20м у односу на тротоар, осим у изузетним случајевима гдје то није могуће, нивелација ће се урадити на исти начин у односу на постојећи терен приликом израде тражене пројектне документације.
- За све објекте дати су и елементи урбанистичко техничких услова.
- Привремени објекти који се граде такође треба да испуњавају минимум техничких прописа везаних за сеизмичке утицаје и климатску зону.

Основним урбанистичким параметрима је прописано:

### **ВИКЕНД КУЋИЦА (ПРИВРЕМЕНИ ОБЈЕКАТ НАМИЈЕЊЕН ТУРИЗМУ)**

#### **Локација:**

У оквиру зона 4,7.

С обзиром да је предметна локација ван генералне урбанистичке разраде услови се дају на основу смјерница.



### **Намјена:**

Викенд кућица је монтажно-демонтажни односно непокретни привремени објекат који служи за туристички смјештај у природи као кућица за изнајмљивање.

### **Димензије:**

Бруто површина викенд кућице у основи је до 45м<sup>2</sup>. Спратности највише двије етаже. Викенд кућица, ако се не поставља у националном парку, може имати терасу односно дрвену платформу.

### **Локација:**

Предуслов за ефикасно издавање викенд кућица представља избор локације за постављање викенд кућица. Као повољни услови за позиционирање викенд кућица је обезбијеђен добар приступ асфалтираним саобраћајницама до локалитета, близина магистралних праваца, атрактивних рекреационих подручја, атрактивних предјела као што су језера или ријеке. Неповољне околности за лоцирање представљају близина аутопута, каменолома, фабричких комплекса, сточних фарми, постројења за пречишћавање отпадних вода, депонија и слично.

### **Материјализација:**

Викенд кућица је дрвена кућа (планинска брвнара, колиба или сојеница) која се може поставити на постојећој подлози односно на дрвеним стубовима или у случају да се поставља на воденој површини, на дрвеним шиповима. Викенд кућица се својим изгледом и материјализацијом уклапа у природни амбијент у који се поставља.

### **Урбанистички ислови:**

- Викенд кућицу лоцирати на равном до благо заталасаном терену.
- Викенд кућице се постављају на сувом, чврстом и добро дренираном терену.
- Локацијама за постављање викенд кућица обезбиједити прикључак са примарне саобраћајне мреже.
- Грађевинску линију објеката поставити минимално 5м од јавног пута.
- Растојање објекта од сусједних парцела 2.5-3м.

На основу увида у текстуалну и графичку документацију допуњеног Идејног рјешења архитектонског пројекта, Главни градски архитекта констатује да су архитектонске карактеристике предложеног идејног архитектонског рјешења у складу са смјерницама за обликовање простора и материјализацију објеката као и прописаним основним урбанистичким параметрима задатих Програмом привремених објеката.

С обзиром да је објекат са југоисточне стране постављен на мањој удаљености од планом задатих 2,5м инвеститор доставља сагласност власника кат.парцеле бр. 2319/1 КО Лубнице бр. ОВ 500/2024 од 05.02.2024.год.

Предметни објекат је укупне бруто површине 74,30м<sup>2</sup>, спратности П+Пт (планирано двије етаже). Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија. Остварени Индекс заузетости је 0,06, индекс изграђености 0,10. Волуменом је објекат уклопљен у окружење. Фасаде и кровни покривач су предвиђени од квалитетног и трајног материјала у складу са намјеном и климатским условима. Паркирање је планирано у оквиру парцеле.

Уз дигитално идејно рјешење је достављена Изјава геодетске агенције доо "Geo Friends" из Подгорице бр.106 од 20.02.2024.године о несметаном прилазу локацији са јавне површине. Такође је достављена изјава пројектанта од 26.01.2023.год. са табеларним приказом планираних и остварених урбанистичких параметара, лист непокретности 696 – препис и оригинална копија плана за катастарску парцелу бр. 2319/4 од 06.02.2024.г. у оригиналу.

При образложењу овог рјешења, главни градски архитекта указује да је првостепено рјешење донијето без изјашњавања странке о резултатима испитног поступка, будући да је захтјев странке у цијелости усвојен-члан 113 став 1 тачка 2 Закона о управном поступку.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, главни градски архитекта је нашао да су се стекли услови за давање сагласности Пајовић Жељку на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу односно постављање привременог монтажног објекта – викенд кућице у основи бруто површине 44,96м<sup>2</sup>, спратности П+Пк, укупне бруто површине 74,30м<sup>2</sup>, на локацији коју чини катастарска парцела бр. 2319/4 уписане у ЛН 696-препис КО Лубнице у површини 705м<sup>2</sup>, у зони 7 Програма привремених објеката ван генералне урбанистичке разраде ПУП-а „Беране“ у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију објекта, и основним

урбанистичким параметрима (максимална бруто развијена површина, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији).

Имајући у виду све наведено, овај јавноправни орган је одлучио као у диспозитиву овог рјешења.

**УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ:**

Против овог рјешења може се изјавити жалба Министарству просторног планирања урбанизма и државне имовине, у року од 15 дана од дана пријема рјешења. Жалба се предаје преко Службе Главног градског архитекте у два примјерка, таксирана са 5,00 € административне таксе на жиро - рачун бр. 530-6046777-40, а иста се може изјавити и на записник.

Доставити: 1x Подносиоцу захтјева, 1x у предмету и 1x а/а

Главни градски архитекта  
арх. Соња Симеуновић-Вуковић дипл. инж.

