

CRNA GORA



OPŠTINA BERANE

SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Broj: 13-333/24- 311

Berane: 10.1.2024.god.

OPŠTINA BERANE

Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora

Dostavljaju se smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta, investitora
, izgrađenog na kat.parceli br. 102 KO Donje Luge upisanoj u LN 750 - prepis KO
Donje Luge u svojini investitora u zahvatu PUP-a „Berane“, u zoni naselja („Sl.list CG – opštinski
propisi“, br. 35/14).

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Sonja Simeunović – Vuković d.i.a.



Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br. 07-332/23-504/1 od 1.12.2023. godine, za izdavanje smjernica za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta, na osnovu čl. 87 i 88, stav 4 alineja 6 i člana 154 stav 8 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22), i na osnovu smjernica za sprovođenje PUP-a „Berane“ („Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 35/14), utvrđuje:

SMJERNICE

za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta investitora izgrađenog na kat. parceli br. 102 KO Donje Luge upisanoj u LN 750 - prepis KO Donje Luge u svojini investitora u zahvatu PUP-a „Berane“, u zoni naselja.

Smjernicama za sprovođenje predmetnog planskog dokumenta je propisano sledeće:

Izgradnja nove kuće u skladu s tradicijom:

Pod ovim se ne podrazumijeva imitacija tradicionalne kuće, već se preporučuje reinterpetacija određenih tipoloških odlika u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i pejzažnim rješenjima.

Nova kuća može da bude postavljena na različite načine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne kuće, ili javne površine, javne objekte, infrastrukturu i sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove kuće poštuju pravila koja se sreću u tradicionalnoj arhitekturi, koja su se kristalisala kroz vrijeme i kojima su dodata i neka nova.

Usjecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu se ne preporučuje, već prije osnova kuće treba da se kroz denivelaciju prilagodi padu terena.

Arhitekturu, arhitektonske kompozicije, oblik, dimenzije, elemente, boju i materijale treba dovesti u vezu sa stilskim odlikama lokalne arhitekture.

Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Gabarit treba formirati korišćenjem spratnih visina u skladu sa okolinom i sa otvorima okolnih kuća. Najčešće to ne bi trebalo da bude sa većim brojem etaža od tri, odnosno sa većim brojem međuspratnih konstrukcija od dvije, gledajući sa najniže strane kuće. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su po površini u skladu sa otvorima susjednih objekata.

Komponovanjem većeg broja osnovnih volumena (kubusa) i aneksa podržano je i moguće je dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike.

Uređenje površine dvorišta treba izvesti u skladu sa prirodnom morfologijom terena, sa što manje podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elementa koji, ako ih i ima, treba da budu građeni od kamena i ostalih prirodnih materijala. Za dvorišta koristiti autohtone vrste biljaka. (str. 113 PUP-a „Berane“)

Preporuke za projektovanje objekata:

- 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.
- Kod objekata koji moraju da imaju složene gabarite u osnovi i čiji pojedini djelovi imaju različite spratnosti (na primer, turistički objekti tipa hotela sa restoranima i sličnim funkcijama), treba seizmičkim dilatacionim fugama gabarit objekta podijeliti tako da pojedini djelovi imaju pravilne forme u osnovi i po visini i omoguće projektovanja zasebnih konstruktivnih jedinica.
- 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 ispunja (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispunje na osnovni konstruktivni sistem. (str. 95 PUP-a „Berane“)

NAPOMENA:

Za objekte izgrađene bez građevinske dozvole može se naknadno pribaviti građevinska dozvola, ukoliko zadovoljavaju uslove za planirane objekte date ovim Planom ukoliko ne narušavaju planiranu regulativu i ne nalaze se u koridorima koji se čuvaju za izgradnju infrastrukture i zaštićenim koridorima.

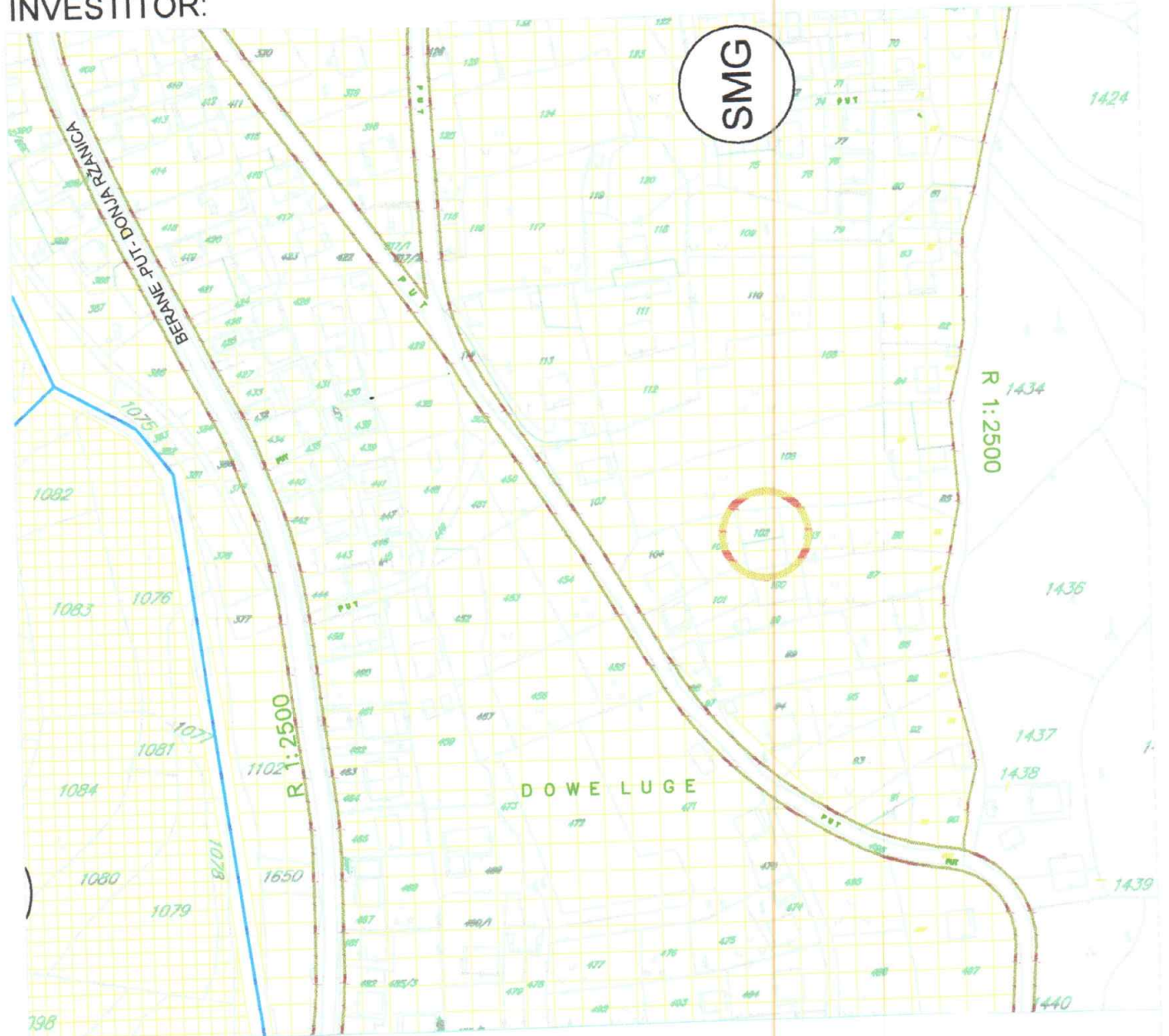
DOSTAVITI: 1x podnosiocu zahtjeva, 1x u predmetu i 1x a/a

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Sonja Simeunović - Vuković d.i.a.



IZVOD IZ PUP-a - urbanistička razrada
 (Sl.list CG-opštinski propisi 35/14)
 PRILOG: Plan namjene površina
 LOKACIJA: kat.par.br. 102 KO Donje Luge
 INVESTITOR:



LEGENDA:
 POVRŠINE ZA STANOVANJE

- Površine za stanovanje male gustine do 120 st/ha
- Površine za stanovanje srednje gustine 120-250 st/ha
- Površine za stanovanje veće gustine 250-500 st/ha
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA KULTURU
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE ZA MJESOVITE NAMJENE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namjene
- Površine za specijalne namjene

ŠUMSKE POVRŠINE

- Zaštitne šume

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

- Objekti elektroenergetske infrastrukture
- Objekti hidrotehničke infrastrukture
- Objekti komunalne infrastrukture
- Zona zaštite dalekovoda
- POVRŠINE ZA GROBLJA
- POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

NEPOKRETNA KULTURNA BAŠTINA

- Zaštitna (buffer) zona

VODENE POVRŠINE

- Površinske vode (regulirani vodotoci)
- Rijeke

SAOBRAČAINA INFRASTRUKTURA

- Autoput
- Zaštitni pojas autoputa
- Vozdušni saobraćaj
- Benzinska pumpa

OSTALI ELEMENTI SAOBRAČAJNICA

- Ivičnjak
- Pješačke površine