

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА БЕРАНЕ  
Служба главног градског архитекте  
Број: 13-333/24-336/1  
Беране, 16.05.2024. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву бр.13-333/24-336 од 15.05.2024.год., за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта-викенд куће у сврху туризма комплементарног са пољопривредом на кат.парцели бр. 10147/10 уписаној у ЛН 2133-препис КО Полица, у зони пољопривредног земљишта, на основу чл. 87 у вези са ставом 4 тачка 1 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. 03/23, 08/23 и 16/23), доноси:

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта-викенд куће у сврху туризма комплементарног са пољопривредом на кат.парцели бр. 10147/10 уписаној у ЛН 2133-препис КО Полица, бруто површине у основи приземља 41,60м<sup>2</sup>, спратности П+Пк, БРГРП 65,28 м<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. бр.13-333/24-336 од 15.05.2024.год., овом органу се обратио за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта-викенд куће у сврху туризма комплементарног са пољопривредом на кат.парцели бр. 10147/10 уписаној у ЛН 2133-препис КО Полица, у зони пољопривредног земљишта ПУП-а Беране-просторно урбанистичка разрада у контакт зони заштићеног подручја и у зони катуна и планиране туристичке зоне типа 3, за коју није обавезно доношење плана нижег реда.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ARHIMEX“ из Рожаја, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 15.05.2024.г. у 11:12:47 ч, у чијем саставу је Изјава пројектанта од 06.05. 2024.године, лист непокретности и копија плана.

Одредбама чл. 87 став 4 тачка 1, 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 објеката 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.

Главни градски архитекта је размотрила достављено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта викенд куће у сврху туризма комплементарног са пољопривредом на кат.парцели бр. 10147/10 уписаној у ЛН 2133-препис КО Полица 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 Просторно урбанистички план је прописано следеће:

### **Смјернице за обликовање и материјализацију за становање - Изградња нове куће у складу с традицијом**

Под овим се не подразумејева имитација традиционалне куће, већ се препоручује реинтерпретација одређених типолошких одлика у спрези са савременим функционалним, грађевинским, инсталационим, енергетским и пејзажним рјешењима.

- Нова кућа може да буде постављена на различите начине, али својом поставком не смије да угрози сусједне куће, или јавне површине, јавне објекте, инфраструктуру и сл. Да би се ово обезбиједило потребно је да се при пројектовању и изградњи нове куће поштују правила која се срећу у традиционалној архитектури, која су се кристалисала кроз вријеме и којима су додата и нека нова.
- Усјецање терена за постављање читаве основе куће на равну површину се не препоручује, већ прије основа куће треба да се кроз денivelацију прилагоди паду терена.
- Архитектуру, архитектонске композиције, облик, димензије, елементе, боју и материјале треба довести у везу са стилским одликама локалне архитектуре.
- Спратна висина треба да је усклађена са спратним висинама објеката у окружењу. Габарит треба формирати коришћењем спратних висина у складу са околином и са отворима околних кућа. Најчешће то не би требало да буде са већим бројем етажа од три, односно са већим бројем међуспратних конструкција од двије, гледајући са најниже стране куће. Задња етажа може да буде рађена као и етажа испод ње, значи са равним плафоном при чему је изнад тог простора тавански простор, или може да буде рађена као поткровље са косим плафоном. Отвори за прозоре и врата на другој и трећој етажи треба да су по површини у складу са отворима сусједних објеката.
- Компоновањем већег броја основних волумена (кубуса) и анекса подржано је и могуће је добити низове, групе или гроздове кућа. Укупна површина може да буде врло велика и да задовољи различите програме, а да се притом не угрозе традиционалне стилске одлике.
- Уређење површине дворишта треба извести у складу са природном морфологијом терена, са што мање подзида, ограда, степеница, рампи и других елемената који, ако их и има, треба да буду грађени од камена и осталих природних материјала. За дворишта користити аутохтоне врсте биљака.

### **Основним урбанистичким параметрима је прописано:**

- површина катастарске парцеле: 406 м<sup>2</sup>
- спратност (или висина објекта)-По+ П+Пк ,
- максимални индекс заузетости: Мах 0.4 уз поштовање осталих параметара
- максимални индекс изграђености: 0.6
- однос према грађевинској линији: Грађевинска линија према регулационој линији-улици је планирана 5м, према суседним парцелама минимум 1.5м а растојање између сусједних објеката минимум 5м за спратне објекте а минимум 5м за приземне објекте.

На основу увида у текстуалну и графичку документацију достављеног Идејног рјешења архитектонског пројекта, главни градски архитекта је утврдила да је волуменом и положајем објекат уклопљен у окружење. Фасаде објеката као и кровни покривач су предвиђени од квалитетног и трајног материјала. Паркирање је планирано у оквиру парцеле .Објекат је у границама максимално задатих висина, са косим кровом и адекватном столаријом.

Предметни објекат је бруто површине у основи 41.60 м<sup>2</sup> ( макс. планирана је 100.0м<sup>2</sup> ), спратности П+Пк (мах планирано П+Пк са могућношћу изградње подземне етаже). Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија. Остварени Индекс заузетости је 0.10 (планирани је до 0.4), индекс изграђености 0.16 (планирани је до 0.6), а задата спратност је

усаглашена са прописаном спратношћу. Волуменом је објекат уклопљеним у шири простор планиране зоне. Фасаде и кровни покривач су предвиђени од квалитетног и трајног материјала у складу са намјеном и климатским условима.

У дигиталном идејном рјешењу је уграђена потписана изјава главног инжењера од 06.05. 2024.год. са табеларним приказом планираних и остварених урбанистичких параметара, лист непокретности 2133 –препис и копија плана за катастарску парцелу КО Полица који доказују власништво не старија од 6(шест) мјесеци , чиме је доказано да подносилац захтјева има ријешене имовинске односе. Прилаз објекту на јавну површину је остварен преко интерног прилаза за више парцела истог власника, односно кат.парцеле бр. 10147/14 уписане у ЛН 2133-препис која је повезана са јавном површином, односно некатегорисаним локалним путем.

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 цјелости усвојен-члан 113 став 1 тачка 2 Закона о управном поступку.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, главни градски архитекта је нашла да су се стекли услови за давање сагласности / на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта-викенд куће у сврху туризма комплементарног са пољопривредом на кат.парцели бр. 10147/10 уписаној у ЛН 2133-препис КО Полица, бруто површине у основи приземља 41,60м<sup>2</sup>, спратности П+Пк, БРГРП 65,28 м<sup>2</sup>у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију објекта, и основним урбанистичким параметрима (максимална бруто развијена површина, спратност односно висина објектра 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 архитекта 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:1х Подносиоцу захтјева, 1х у предмету и 1х а/а

Главни градски архитекта,  
Зоран Ђимеуновић-Вуковић дипл.инж.

The image shows an official circular stamp of the City of Srebrenica. The stamp contains the text "Општина Сребреница" (Municipality of Srebrenica) and "Градски архитекта" (City Architect). In the center of the stamp is a coat of arms. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.