

**ЦРНА ГОРА**  
**ОПШТИНА БЕРАНЕ**

Служба главног градског архитекте  
Број: 13-333/24-344/2  
Беране, 16.07.2024. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву бр.13-333/24-344 од 01.07.2024. год., за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта реконструкције постојећег објекта на дијелу локације коју чине кат.парцеле бр. 2423/1 и 2423/2 уписане у ЛН 689-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева површине 520m<sup>2</sup>, у захвату просторне разраде ПУП-а Беране("Сл. лист Ц.Г."-општински прописи, бр. 35/14), односно у захвату РРPN "Бјеласица и Комови" ("Сл. лист Ц.Г.", бр. 04/11), у контакт зони активних туристичких катуна Јеловица и у оквиру планираног базног насеља Планинског центра "Јеловица", 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 реконструкције постојећег објекта на дијелу локације коју чине кат.парцеле бр. 2423/1 и 2423/2 уписане у ЛН 689-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева површине 520m<sup>2</sup>, у захвату просторне разраде ПУП-а Беране("Сл. лист Ц.Г."-општински прописи, бр. 35/14), односно у захвату РРPN "Бјеласица и Комови" ("Сл. лист Ц.Г.", бр. 04/11), у контакт зони активних туристичких катуна Јеловица и у оквиру планираног базног насеља Планинског центра "Јеловица", бруто површине у основи приземља 47,80m<sup>2</sup>, спратности По+1++Пк, БРГРП 130,81 m<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.13-333/24-344 од 01.07.2024.год., овом органу се обратио из Колашина за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију постојећег објекта на дијелу локације коју чине кат.парцеле бр. 2423/1 и 2423/2 уписане у ЛН 689-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева површине 520m<sup>2</sup>, у захвату просторне разраде ПУП-а Беране("Сл. лист Ц.Г."-општински прописи, бр. 35/14), односно у захвату РРPN "Бјеласица и Комови" ("Сл. лист Ц.Г.", бр. 04/11), у контакт зони активних туристичких катуна Јеловица и у оквиру планираног базног насеља Планинског центра "Јеловица".

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ARHIMEX " из Рожаја, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 25.06.2024.г. у 09:15:07 ч, у чијем саставу је 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 архитекта 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 реконструкцију постојећег објекта на дијелу локације коју чине кат.парцеле бр. 2423/1 и 2423/2 уписане у ЛН 689-препис КО Лубнице површине 520м<sup>2</sup>, у захвату просторне разраде ПУП-а Беране, односно у захвату РРPN "Бјеласица и Комови", у контакт зони активних туристичких катунa Јеловица и у оквиру планираног базног насеља Планинског центра "Јеловица" и констатовала да је инвеститор добио урбанистичко техничке услове на локацију коју су чиниле кат.парцеле бр. 2423/1, 2423/2 и 2423/5 уписане у ЛН 689-препис КО Лубнице површине 2095м<sup>2</sup> а да је у међувремену дошло до парцелације укупне локације, да је имовинско стање непромијењено и да се предметни објекат по садашњем катастарском стању налази на кат.парцелама бр. 2423/1 и 2423/2. Имајући у виду чињеницу да недостајући дио локације не утиче на функционалност и приступ објекту, да се индекси заузетости и изграђености утврђени за локацију умањују за недостајући дио локације и да идејним рјешењем реконструкције постојећег објекта урбанистички параметри нису доведени у питање 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.

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

Под овим се не подразумијева 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.

#### Архитектонски идејни концепт (PPPN Бјеласица и Комови)

Пројектовање туристичких катуна подразумева стандардизацију у архитектонском дизајну смјештајних јединица и осталих елемената у насељу, како би се избјегле неадекватне концепције. Препоручује се коришћење симбола, архитектонских елемената и аутохтоних материјала на традиционалан начин, са унутрашњим уређењем на вишем нивоу. Дословно праћење садашњег изгледа катуна се не препоручује, због немогућности обезбјеђивања комфора катуна таквих величина. Врло је важно архитектонски осмислити нови облик, који омогућава комфор са једне стране, а са друге стране да недвосмислено показује културу руралне архитектуре. Лајт мотив је да сви технолошки системи буду усклађени са еко стандардима ЕУ посљедње генерације. Приликом пројектовања, потребно је дефинисати кључне елементе планинске архитектуре.

Циљ је стварање утиска аутентичности амбијенталне архитектуре. Аутентични стил и карактер, треба да проистичу из традиције планинске архитектуре.

Обавезно је користити елементе традиционалне архитектуре на начин њихове реинтерпретације. Аутентичност нагласити рустикалном једноставношћу и избјегавањем сувишних детаља

#### Основним урбанистичким параметрима је прописано:

- површина локације: 2095 м<sup>2</sup> а дио локације 520м<sup>2</sup>
- спратност (или висина објекта)-По+ П+Пк ,
- максимални индекс заузетости: -нису прописани за реконструкцију
- максимални индекс изграђености: - нису прописани за реконструкцију
- однос према грађевинској линији: Грађевинска линија према регулационој линији-улици се задржава

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 приземља 47,80м<sup>2</sup> , спратности По+1++Пк , БРГРП 130,81 м<sup>2</sup>. Прекорачење површине у основи је у складу смјерницом“ Дословно праћење садашњег изгледа катуна се не препоручује, због немогућности обезбјеђивања комфора катуна таквих величина“. Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија. Остварени Индекс заузетости на нивоу дијела локације чија је површина 520м<sup>2</sup> је 0.09 , индекс изграђености 0.25, 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 матерјала у складу са намјеном и климатским условима.

Уз захтјев је достављен лист непокретности 689 –препис и копија плана за катастарске парцеле бр. 2423/1 и 2423/2 КО Лубнице који доказују власништво не старија од б(шест) мјесеци , чиме је доказано да подносилац захтјева има ријешене имовинске односе. Прилаз објекту на јавну површину је остварен директно.

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 реконструкцију објекта на дијелу локације коју чине кат.парцеле бр. 2423/1 и 2423/2 уписане у ЛН 689-препис КО Лубнице, бруто површине у основи приземља 47,80м<sup>2</sup>, спратности По+1++Пк, БРГРП 130,81 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 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 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: 1x Подносиоцу захтјева, 1x у предмету и 1x а/а

**Главни градски архитект,**

арх. Соња Симеуновић-Вуковић дипл.инж.

