

## ЦРНА ГОРА

### ОПШТИНА БЕРАНЕ

Служба главног градског архитекте

Број: 13-333/24-354/2

Беране, 31.07.2024. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву бр.13-333/24-354 од 23.07.2024. године, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за постављање односно грађење привременог монтажног објекта-викенд кућице намјењене за туризам на дијелу локације коју чини кат.парцела бр. 2248 уписане у ЛН 702-препис КО Курикуће у својини подносиоца захтјева површине 2.717m<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 трећој зони заштите,катун Шишка и у зони 7 Програма привремених објеката, 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 постављање односно градњу привременог објекта – монтажни објекат викенд кућице намјењене за туризам на дијелу локације коју чини кат.парцела бр. 2248 уписане у ЛН 702-препис КО Курикуће у својини подносиоца захтјева површине 2.717m<sup>2</sup>, у захвату просторне разраде ПУП-а Беране, односно у захвату РРPN "Бјеласица и Комови", у трећој зони заштите,катун Шишка и у зони 7 Програма привремених објеката, бруто површине објекта у основи 35,04м, спратности П+Пк, укупне БРГРП 46,31м<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.13-333/24-354 од 23.07.2024.год., овом органу се обратио из Курикућа за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за постављање односно градњу привременог објекта – монтажни објекат викенд кућице намјењене за туризам на дијелу локације коју чини кат.парцела бр. 2248 уписане у ЛН 702-препис КО Курикуће у својини подносиоца захтјева површине 2.717m<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 трећој зони заштите,катун Шишка и у зони 7 Програма привремених објеката.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ARHIMEX“ из Рожаја, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 19.07.2024.г. у 07:56:10 ч, Лн 702-препис издат од Управе за некретнине, Подручна јединица Берне бр.111-919-3573/2024, копија плана,Изјава пројектанта са табеларним приказом планираних и остварених параметара од 17.07.2024.г. и Изјава Агенције за катастарске послове бр.40/24 од 25.05.2024.г. о несметаном прилазу на локацију.

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 постављање односно градњу привременог објекта – монтажни објекат викенд кућице намјењене за туризам на дијелу локације коју чини кат.парцела бр. 2248 уписане у ЛН 702-препис КО Курикуће површине 2.717м<sup>2</sup>, у захвату просторне разраде ПУП-а Беране, односно у захвату РРПН “Бјеласица и Комови”, у трећој зони заштите, катун Шишка и у зони 7 Програма привремених објеката 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:**

Планирање и реализација привремених објеката је могућа у складу са 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 40x40x10cm, које се слободно полажу на претходно нивелисан и припремљен терен у слоју пијеска д=5-8cm, са фугама 1-2cm, или у складу са обрадом јавне површине. У зони националног парка се препоручије да се прилази не обрађују или евентуално ураде прилагођени нагибу од пруродног камена или двена обрада (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 одобрвати 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 70cm изнад постојећег нивоа тротоара.
- Прикључци на градску инфраструктурну мрежу, морају се издавати уз обавезну сагласност надлежних комуналних градских служби и на начин који они прописују.
- Нивелациона постава објеката је дата кроз диспозитивна решења. 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 урбанистичких 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 НАМЕЊЕН 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 поставља у националном парку, не 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 услови:**

- 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
- однос према грађевинској линији: Грађевинску линију поставити на 5м ка улици, а према сусједним парцелама 2.5-3м

### **Архитектонски идејни концепт (РРРПН 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

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 35,04м<sup>2</sup>, спратности П+Пк, БРГРП 46,31 м<sup>2</sup>. Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија осим према западној граници локације за шта је добијена сагласност власника суседне парцеле нотарским актом Милоше Вељића бр.ОВ 5600/2023 од 25.10.2023.г. . Остварени Индекс заузетости на нивоу локације чија је површина 2.717м<sup>2</sup> је 0.01, индекс изграђености 0.02, 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.

Уз захтјев је достављен лист непокретности 702 –препис и копија плана за катастарску парцеле бр. 2248 КО Курикуће 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 директно на некатегорисани пут.

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 постављање односно градњу привременог објекта – монтажног објекта викенд кућице намјењене за туризам на дијелу локације коју чини кат.парцела бр. 2248 уписане у ЛН 702-препис КО Курикуће у својини подносиоца захтјева површине 2.717м<sup>2</sup>, у зони 7 Програма привремених објеката, бруто површине објекта у основи 35,04м, спратности П+Пк, укупне БРГРП 46,31м<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: 1х Подносиоцу захтјева, 1х у предмету и 1х а/а

Главни градски архитект,

Симеуновић-Вуковић дипл.инж.

The image shows an official circular stamp of the City of Zvezdara, Belgrade. The stamp contains the text 'Црња Гора - Општина Звездара' (Zvezdara - Municipality of Zvezdara) and 'Служба грађевинског надзора' (Department of Building Supervision). In the center of the stamp is the coat of arms of the City of Zvezdara. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.