

CRNA GORA
OPŠTINA BERANE
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE
Broj:13-333/23- 104
Berane:11.10.2023.g.

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.07-332/23-318/1 od 26.07.2023.g., za izdavanje smjernica za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog poslovno stambenog 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), Odluke o imenovanju vršioca dužnosti glavnog gradskog arhitekta, br. 01-018/23-2255 od 01.09.2023. godine i na osnovu smjernica za sprovođenje PUP-a Berane („Sl. list CG - opštinski propisi“, br.35/14) ,utvrđuje:

S M J E R N I C E

za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta-poslovno stambene zgrade, investitora iz Docca , izgrađenog na katastarskoj parceli br.261/2 upisanoj u LN 1145 KO Dolac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Berane, zona urbanističke razrade na građevinskom zemljištu u okviru naselja - stanovanja malih gustina(Službeni list CG-opštinski propisi br.35/14)

Smjernicama u smislu spoljnog izgleda, za izgradnju objekata u okviru zone generalne urbanističke razrade propisano je sledeće:

Izgradnja nove kuće u skladu s tradicijom (2.2.5. Smjernice za rekonstrukciju, odnosno sanaciju starih ili degradiranih dijelova naselja i degradiranog područja van naselja)

Pod ovim se ne podrazumijeva imitacija tradicionalne kuće, već se preporučuje reinterpretacija 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 pravila.

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.

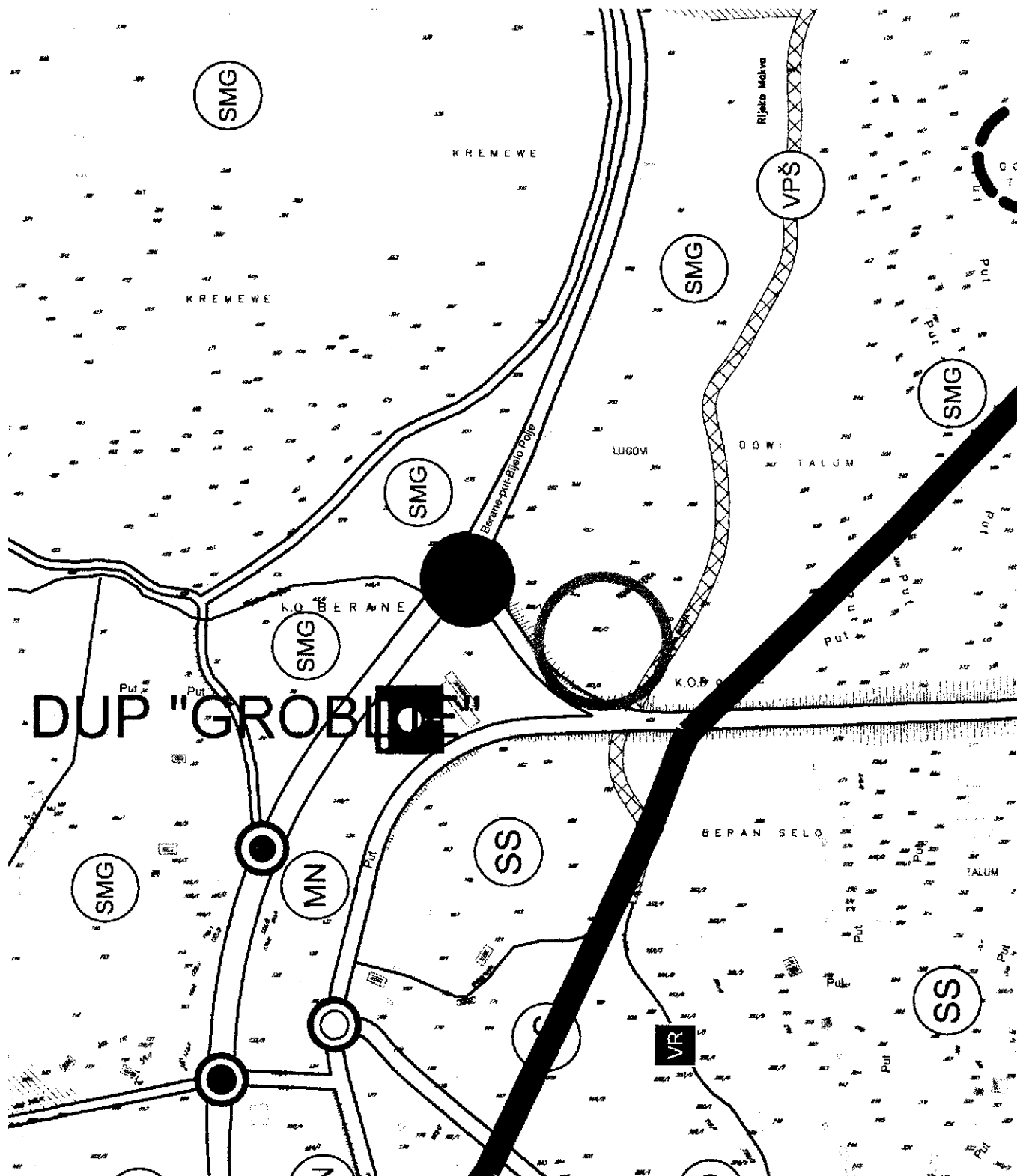
-Izgradnju stambenog objekta izvesti u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primenom svih materijala dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova.

- 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.

IZVOD IZ PUP-a "Berane"-urbanistička razrada (Sl.list CG-opstinski propisi br.35/14)

LOKACIJE:k.p.261/2 KO Dolac

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:



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

VODENE POVRŠINE

- Površinske vode (regulirani vodotoci)
- Rijeke

- 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
- Zona zaštite dalekovoda

- Autoput
- Zaštitni pojas autoputa
- Zaštitni koridor autoputa
- Vazdušni saobraćaj
- Benzijska pumpa

VARIJANTE ŽELJEZNIČKE PRUGE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namjene
- Površine za specialne namjene
- ŠUMSKE POVRŠINE**
- Zaštitne šume
- Idejno rješenje trase pruge Bičelo Polje-Berane-Deč var. 2-1/2-3