

CRNA GORA
OPŠTINA BERANE
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE
Broj:13-333/23- **MM**
Berane:07.11.2023.g.

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.07-332/23-420/1 od 17.10.2023.g., za izdavanje smjernica za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog 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 DUP-a „Školski centar Vukadin Vukadinović“ („Sl. list CG – opštinski propisi“, br.26/18) , utvrđuje:

S M J E R N I C E

za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog stambenog objekta investitora iz Berana , izgrađenog na kat.parceli br. 2356 upisanoj u LN 11564-prepis KO Berane u svojini investitora ,odnosno na UP 69 u zoni stanovanja male gustine u zahvazu DUP-a "Školski centar Vukadin Vukadinović"

Smjernicama za sprovođenje predmetnog planskog dokumenta je propisano sledeće:

- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Materijalizacija objekata treba da postuje ambijentalna svojstva podrucja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, cija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog podrucja.

Kako predmetni planski dokument nije propisao smjernice u smislu materjalizacije i spoljnog izgleda objekta potrebno je primjenjivati smjernice za stanovanje iz plana višeg reda,PUP-a Berane:

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

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

- Kod objekata koji moraju da imaju složene gabarite u osnovi i čiji pojedini djelovi imaju različite spratnosti treba seizmičkim dilatacionim fugama gabarit objekta podijeliti tako da pojedini djelovi imaju pravilne forme u osnovi i po visini i omogućće 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 ispunna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

-Fasadu predvideti od prirodnih materijala po izboru projektanta i međusobno usaglasiti sa postojećim i okolnim objektima.

-Prozore i vrata predvidjeti od drveta ili pvc u skladu sa ambijentalnim vrijednostima. Predviđanje prozora prema susednim parcelama uraditi prema smernicama ili saglasnosti vlasnika susednih parcela. Prozore pažljivo dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i izbjegavati male otvore radi što boljeg osvetljenja prostora.

Krovove predvidjeti kose ne manjeg nagiba od 30° iz klimatskih razloga

NAPOMENA:

SMJERNICE ZA TRETMAN NEFORMALNIH OBJEKATA

U okviru zahvata plana postoji veliki broj neformalnih objekata.

Plansko stanovište je da je, prema Zakonu, moguće izvršiti legalizaciju postojećih neformalnih objekata i dijelova objekata evidentiranih kao zatečeno stanje ukoliko se oni ne nalaze u koridorima saobraćajnica ili u zonama predviđenim za druge namjene (zaštitno zelenilo itd.).

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

VD GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE



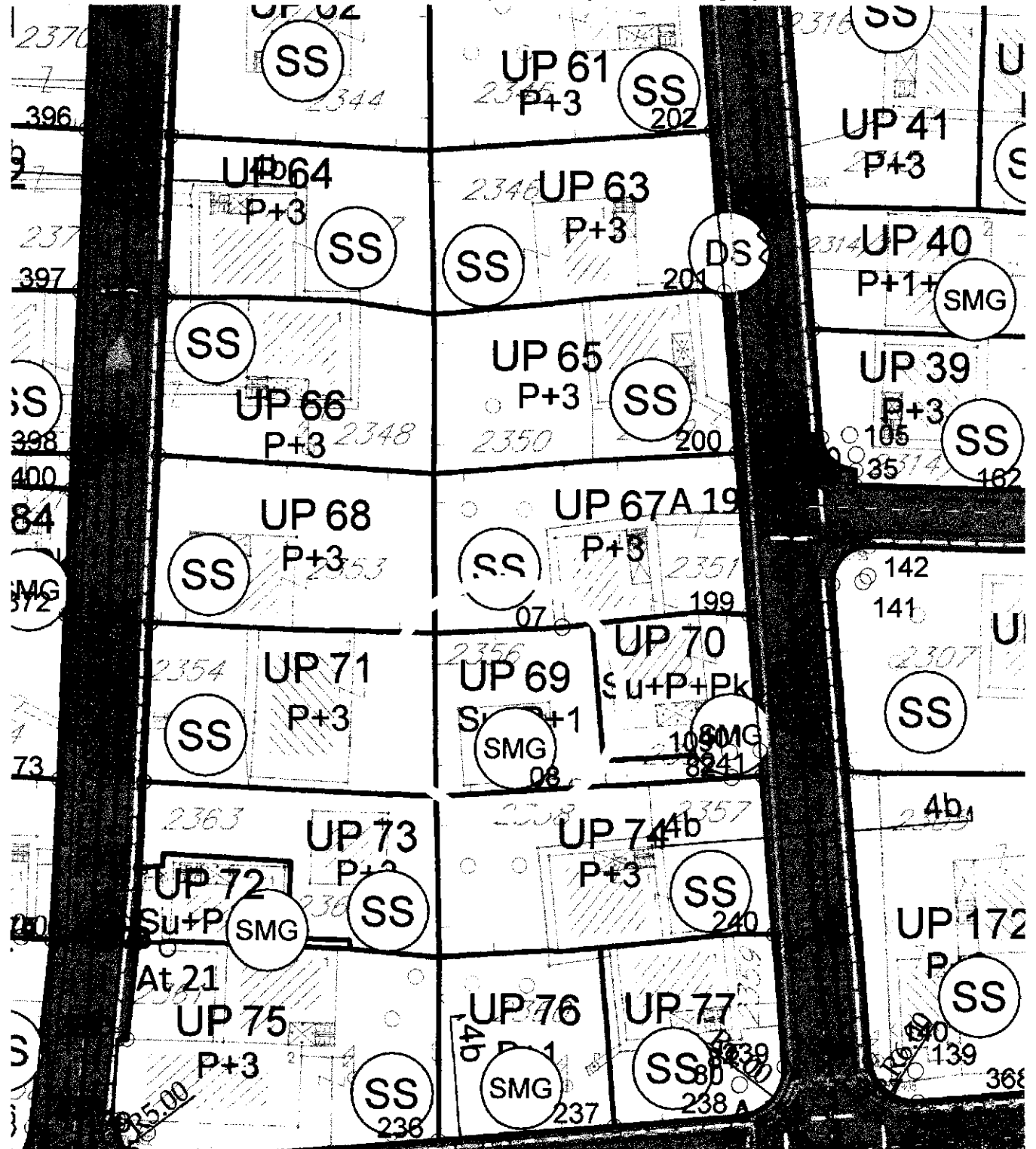
Simenovic -Vukovic d.i.a.

IZVOD IZ DUP-a "Vukadin Vukadinović" (Sl.list.CG-opštinski propisi br.26/18)

PRIOLOG: namjena površina, stanovanje malih gustina

LOKACIJA: kat.parcela br.2356 KO Berane, UP 69

PODNOŠILAC ZAHTEVA: Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora



LEGENDA			
	Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana		Površine za stanovanje srednje gustine
	Granica katastarske parcele		Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
	Broj katastarske parcele		Površine za centralne djelatnosti
	Granica urbanističke parcele		Površine javne namjene
	Oznaka urbanističke parcele		Objekti elektroenergetske infrastrukture
	Površine za stanovanje male gustine		Saobraćajne površine