

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА БЕРАНЕ  
Служба главног градског архитекте  
Број: 13-333/23-121/1  
Беране, 25.12.2023. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву бр.13-333/23-121 од 14.12.2023.год., за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта-викенд куће на катастарској парцели бр.2416/7 уписаној у ЛН 701-препис КО Лубнице површине од 450м<sup>2</sup> 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 04/23), 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. 003/23, 008/23 и 16/23), доноси:

### Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта-викенд куће на катастарској парцели бр.2416/7 уписаној у ЛН 701-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева, површине 450м<sup>2</sup> у зони пољопривреде ПУП-а Беране и ПППН Бјеласица и Комови, бруто површине у основи приземља 76,16м<sup>2</sup>, спратности Пр+Пк, БРГРП 122,03 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.13-333/23-121 од 14.12.2023.год., овом органу се обратио | за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта-викенд куће на катастарској парцели бр.2416/7 уписаној у ЛН 701-препис КО Лубнице, површине 450м<sup>2</sup> у зони пољопривредног земљишта ПУП-а Беране и ПППН Бјеласица и Комови.

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио „АРХИМЕХ“ доо Рожаје овјерено електронским потписом овлашћеног лица 12.12.2023.г. у 10:16:07ч, Изјава пројектанта од 08.12. 2023.године, лист непокретности и копија плана у оригиналу, Изјава геодетске агенције доо „Гео Старт“ из Подгорице од 24.03.2023.г.

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 размотрио достављено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта-викенд куће на катастарској парцели бр.2416/7 КО Лубнице 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 ПУП Беране је прописано следеће:

#### **УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ПО ПУП-у Беране**

Лубнице представљају локални центар за подручје горњих села који ће гравитационом подручју обезбиједити основне услуге и садржаје који ће подржати туризам чији развој је као доминантан планиран на предметном подручју. Потребно је развијати садржаје који ће подржати развој пољопривредне производње као дјелатност комплементарну туризму. Предметна локација је у оквиру пољопривредног земљишта (ливада б. класе), на рубу локаног центра у зони постојећих активних катуна и на њој је могуће градити викенд куће под следећим условима:

##### **Куће за одмор**

Као што је већ наведено, потребу за викенд кућама усмјерити на постојећа напуштена кућишта сеоских атара, с тим да постоји реална могућност комуналног опремања истих локација. У већ формираним зонама кућа за одмор примјенити следеће смјернице:

- ограничити даље нерационално ширење грађевинског реона;
- сводити изграђене површине на што мању мјеру, користећи типове и начин изградње који заузимају најмање простора и минимално утичу на промјену карактера природне средине;
- очување свих постојећих природних вриједности: извори, ливаде, пропланци, пејзажи.
- препоручује се употреба локалних материјала са примјеном архитектонских облика и форми локалне архитектуре;
- препоручује се ограђивање парцела живом зеленом оградом макс. висине 1,5м.

#### **УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ПО РРРП-е Бјеласица и Комови**

Предметна локација се налази у зони за коју није урађена нити предвиђена детаљна разрада и планирано је да се услови за градњу издају на основу смјерница и препорука Плана, који планира да се „кључне интервенције реализују путем развоја туристичких некретнина (хотела, планинских кућа, викендица и сл.) у контексту развоја пољопривредних дјелатности различитих врста и сточарства.

Препорука је израда Идејног рјешења а на основу ових Урбанистичко техничких услова, које ће се урадити за локацију у целини, у контексту ближег и ширег окружења, водити рачуна о обезбјеђивању повољне оријентације у смислу осунчања и добрих визура.

У склопу уређења терена пројектовати одговарајући урбани мобилијар чији дизајн и материјализација треба да осликавају карактер простора и природни амбијент.

У том смислу на овој парцели неопходно је поштовати суштинске принципе архитектуре овог поднебља оличене у:

- једноставности пропорције и форме;
- прилагођености форме објеката топографији терена;
- прилагођености климатским условима;
- употреби аутохтоних материјала и вегетације.

#### **Архитектонски идејни концепт**

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 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.

### **Обликовање и материјализација**

Хоризонтални габарит објеката пројектовати у складу са водећи рачуна о типу објекта, удаљености између објеката, оријентацији и формирању слободних површина којима се обезбјеђује интимност простора (пацио).

Објекте максимално оријентисати према југу, водећи рачуна да у групацијама нису у сјенци од сусједних објеката и да су заштићени од јаких вјетрова. Правилним димензионисањем дубине објекта омогућити зимском сунцу да продре унутрашњост.

Кровове пројектовати косе, двоводне или вишеводне са нагибом кровних равни прилагођених климатским условима. Препорука је коришћење сњегобрана. Идеју за облик крова и кровни покривач потражити у традиционалној архитектури и прилагодити савременим материјалима и технологијама.

Сњезне падавине се морају узети у обзир не само у смислу оптерећења, него и у погледу осталих ефеката нагомилавања снјега. Косином кровова, сњегобранима, одстојањем и оријентацијом објеката обезбиједити максимално смањивање нагомилавања снјега и формирања критичних тачака (на пјешачким комуникацијама, улазима и сл.) и обезбиједити коридоре за несметано чишћење.

Много добрих примјера планинске архитектуре комбинују различите завршне обраде зидова, које се мијењају од приземља до крова објекта. Постамент објекта мора створити снажну везу са тереном по принципу традиционалне планинске куће у Црној Гори

– “камен на земљи и дрво на камену”.

Карактеристични елементи објеката (масивни постамент, распоред пуних површина и отвора на фасади, нагиби кровова) и употребљени природни материјали у комбинацији са савременим технологијама, као и одабране боје, морају бити примијењени као елементи који одређују стил насеља.

Препоручује се коришћење камена као завршне обраде за постаменте и дјелове фасаде.

Пуно дрво требало би бити заступљено у изради кровних конструкција за надстрешнице оквира прозора и врата итд. Дрвени елементи такође могу бити коришћени у комбинацији са каменом и бојеним површинама на фасади. Пажљиво одредити однос бојених фасадних површина у односу на обложене камене и дрвене површине.

Обрада ентеријера мора бити у складу са типом објекта уз употребу природних материјала.

Освјетљење не би требало да буде наметљиво. Потребно је освјетлити само одређене битне дјелове фасаде у циљу наглашавања волумена и слике насеља. Гдје је могуће, извори свјетлости би требали бити заштићени и усмјерени. Дизајн свјетилки мора бити у складу са архитектонским карактером који се жели постићи.

#### Основним урбанистичким параметрима је прописано:

- површина катастарске/урбанистичке парцеле: 450м<sup>2</sup>
- спратност (или висина објекта)- Пр+Пк, уз могућност изградње сутерена или подрума
- максимални индекс заузетости: Мах 0,4 уз поштовање осталих параметара
- максимални индекс изграђености: Мах 0,6 уз поштовање осталих параметара
- однос према грађевинској линији: Грађевинска линија према регулационој линији односно граници парцеле од стране прилаза је прописана 3-5м, према сусједним објектима 1,5м а од регионалног пута Беране Лубнице мин 10м од регулационе линије.

На основу увида у текстуалну и графичку документацију достављеног Идејног рјешења архитектонског пројекта, главни градски архитекта је утврдио 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 укупне бруто површине 122,03 м<sup>2</sup> (макс. планирана је 450м<sup>2</sup>), спратности Пр+Пк (макс. планирана је Пр+Пк са могућношћу изградње подземне етажне). Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија. Остварени Индекс заузетости је 0,16 (планирани је до 0,4), индекс изграђености 0,27 (планиран је 0,6) а задата спратност 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 дигитално идејно рјешење је достављена изјава геодетске агенције доо "Гео Старт" из Подгорице о несметаном прилазу локацији са јавне површине. Такође је достављена изјаву главног инжењера од 08.12.2023.год. са табеларним приказом планираних и остварених урбанистичких параметара, лист непокретности 701 –препис и копија плана КО Лубнице чиме је доказано да подносилац захтјева има ријешене имовинске односе.

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 нашао да су се стекли услови за давање сагласности | на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбеног објекта-викенд куће на катастарској парцели бр.2416/7 уписаној у ЛН 701-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева, површине 450м<sup>2</sup> у зони пољопривреде бруто површине у основи приземља 76,16м<sup>2</sup>, спратности Пр+Пк, БРГРП 122,03 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 архитекта  
др. Сунја Симићуновић-Вуковић дипл.инж.  
Simeunović  
Vuković

Digitally signed by Sunja Simeunovic Vukovic  
DN: c=ME, ou=Primožica,  
2.5.4.91=VATME 03928997, ou=Opština  
Becane, serialNumber=38731,  
givenName=Sunja, sn=Simeunovic  
Vukovic, cn=Sunja Simeunovic Vukovic  
Date: 2023.12.24 22:59:47 +01'00'