

CRNA GORA



**OPŠTINA BERANE**

SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Broj:13-333/23- 17/1

Berane:06.02.2023.g.

**OPŠTINA BERANE**

Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora

Dostavljaju se smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda, bespravnog stambenog objekta, investitora iz Berana, izgrađenog na kat.parceli br.637 upisanoj u LN 1580-prepis KO Berane u svojini investitora ,odnosno na UP 103 u zoni individualnog stanovanja tipa IS1 u zahvatu DUP-a "Hareme", (Službeni list CG-opštinski propisi br.26/18)

V.D.GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Sonja Simeunović-Vuković d.i.a.



Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.07-351-747/5 od 02.02.2023.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. 01-018/22-1833 od 01.09.2022. godine i na osnovu smjernica za sprovođenje DUP-a „Obalsko naselje“ („Sl. list CG – opštinski propisi“, br.16/11), 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.637 upisanoj u LN 1580-prepis KO Berane u svojini investitora, odnosno na UP 297 u zoni stanovanja malih gustina u zahvatu DUP-a "Hareme", (Službeni list CG-opštinski propisi br.26/18)

Smjernicama u smislu spoljnog izgleda, za izgradnju objekata u okviru ove zone propisano je sledeće:

-Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu.

-Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.

Kako predmetni planski dokument nije propisao smjernice u smislu materijalizacije 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 degradiranog 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, 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.

- 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 omoguće 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 ispuna (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

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

VD GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE



Sonja Simenovic - Vukovic d.i.a.