

ЦРНА ГОРА

ОПШТИНА БЕРАНЕ

Служба главног градског архитекта

Број: 13-333/25-40/1

Беране, 12.06.2025. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву бр.13-333/25-45 од 30.05.2025.године, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта објекта-викенд куће на локацији коју чини кат.парцела бр. 2417/3 уписане у ЛН 663-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева површине 400m², у захвату просторне разраде ПУП-а Беране("Сл. лист Ц.Г."-општински прописи, бр. 35/14), односно у захвату PPPN "Бјеласица и Комови" ("Сл. лист Ц.Г.", бр. 04/11), у контакт зони планираног базног насеља Планинског центра "Јеловица", а на основу члана 22 у вези са ставом 2 тачка 1 и члана 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“, број 19/25), члана 18 став 1 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе“, број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), и члана 34 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе општине Беране („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 003/23, 008/23 и 16/23), доноси:

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се **сагласност** на идејно рјешење архитектонског пројекта објекта-викенд куће на локацији коју чини кат.парцела 2417/3 уписане у ЛН 663-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева површине 400m², у захвату просторне разраде ПУП-а Беране("Сл. лист Ц.Г."-општински прописи, бр. 35/14), односно у захвату PPPN "Бјеласица и Комови" ("Сл. лист Ц.Г.", бр. 04/11), у контакт зони планираног базног насеља Планинског центра "Јеловица", бруто површине у основи приземља 44,69m², спратности П+Пк, БРГРП 89,52 m² 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)
- другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Захтјевом бр. 13-333/25-45 од 30.05.2025. године, овом органу се обратио из Даниловграда за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта објекта-викенд куће на локацији коју чини кат.парцела бр. 2417/3 уписане у ЛН 663-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева површине 400m², у захвату просторне разраде ПУП-а Беране("Сл. лист Ц.Г."-општински прописи, бр. 35/14), односно у захвату PPPN "Бјеласица и Комови" ("Сл. лист Ц.Г.", бр. 04/11), у контакт зони планираног базног насеља Планинског центра "Јеловица".

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ MONCORE " из Подгорице, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 30.05.2024.г. у 11:09:18 ч.

Одредбама члана 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), прописано је да главни државни архитекта даје сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000m² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 става 2 овог закона, у погледу усаглашености са:

- урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације;
- основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Одредбама истог члана став 2 тачка 1 прописано је да главни градски архитекта даје сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта из става 1 члана 22, који се односи на зграде до 3000m² бруто грађевинске површине, осим хотела односно туристичког насеља са четири или пет

звјездица и туристичког ризорта. Ставом 3 члана 22 прописано је да главни градски архитекта послове из става 2 овог члана врши као пренесене послове.

Одредбама члана 22 став 6 је прописано да „**Главни државни архитекта односно главни градски архитекта не врши провјеру доказа у погледу имовинско правних односа на земљишту и објекту.**“

Одредбама члана 25 став 1 прописано је да се сагласност издаје рјешењем у року од 30 дана од подношења захтјева и чини саставни дио пројекта

Главни градски архитекта је размотрила достављено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу викенд куће на предметној локацији и одлучила као у диспозитиву рјешења из следећих разлога:

Увидом у предметни урбанистички план прописане су следеће смјернице за материјализацију и обликовање :

Смјернице за обликовање и материјализацију за становање - Изградња нове куће у складу с традицијом(ПУП Беране)

Под овим се не подразумијева имитација традиционалне куће, већ се препоручује реинтерпретација одређених типолошких одлика у спрези са савременим функционалним, грађевинским, инсталационим, енергетским и пејзажним рјешењима.

- Нова кућа може да буде постављена на различите начине, али својом поставком не смије да угрози сусједне куће, или јавне површине, јавне објекте, инфраструктуру и сл. Да би се ово обезбиједило потребно је да се при пројектовању и изградњи нове куће поштују правила која се срећу у традиционалној архитектури, која су се кристалисала кроз вријеме и којима су додата и нека нова.
- Усјецање терена за постављање читаве основе куће на равну површину се не препоручује, већ прије основа куће треба да се кроз денivelацију прилагоди паду терена.
- Архитектуру, архитектонске композиције, облик, димензије, елементе, боју и материјале треба довести у везу са стилским одликама локалне архитектуре.
- Спратна висина треба да је усклађена са спратним висинама објеката у окружењу. Габарит треба формирати коришћењем спратних висина у складу са околином и са отворима околних кућа. Најчешће то не би требало да буде са већим бројем етажа од три, односно са већим бројем међуспратних конструкција од двије, гледајући са најниже стране куће. Задња етажа може да буде рађена као и етажа испод ње, значи са равним плафоном при чему је изнад тог простора тавански простор, или може да буде рађена као поткровље са косим плафоном. Отвори за прозоре и врата на другој и трећој етажи треба да су по површини у складу са отворима сусједних објеката.
- Компоновањем већег броја основних волумена (кубуса) и анекса подржано је и могуће је добити низове, групе или гроздове кућа. Укупна површина може да буде врло велика и да задовољи различите програме, а да се притом не угрозе традиционалне стилске одлике.
- Уређење површине дворишта треба извести у складу са природном морфологијом терена, са што мање подзида, ограда, степеница, рампи и других елемената који, ако их и има, треба да буду грађени од камена и осталих природних материјала. За дворишта користити аутохтоне врсте биљака.

Архитектонски идејни концепт (PPPN Бјеласица и Комови)

Пројектовање туристичких катуна подразумијева 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

Основним урбанистичким параметрима је прописано:

- површина локације: 400м²
- спратност (или висина објекта)-По+ П+Пк ,
- максимални индекс заузетости: -04(максимално 100м² у основи)
- максимални индекс изграђености: - 06
- однос према грађевинској линији: Грађевинска линија према регулационој линији-улици је планирана 3-5м а удаљеност од границе сусједних парцела 1,5м а од сусједних објеката 5,0м

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 и усклађено са траженим условима(викенд кућа са двије стамбене јединице и два паркинг мјеста). Објекат је у границама максимално задатих висина, са косим кровом и адекватном столаријом.

Предметни објекат је бруто површине у основи приземља 44,69м² , спратности П+Пк , БРГРП 89,43м². Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија. Остварени Индекс заузетости на нивоу локације чија је површина 400м² је 0.12 (планирана 0.4) , индекс изграђености 0.22 (планирани 0.6), 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.

Такође је установљено да је објекат у смислу намјене усклађен са прописаним условима да је парцела адекватно и креативно у складу са просторним могућностима уређена са 70,59% очуваног зеленила.

Приступ парцели је обезбеђен у складу са саобраћајно-техничким условима, тј саобраћајну повезаност предметна парцела остварује преко интерног пута к.п. 2417/8 и 2418/7 који је прикључен на регионални 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 објекта-викенд куће на локацији коју чини кат.парцела 2417/3 уписане у ЛН 663-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева површине 400м², у захвату просторне разраде ПУП-а Беране, односно у захвату РРPN "Бјеласица и Комови" , у контакт зони планираног базног насеља Планинског центра "Јеловица", бруто површине у основи приземља 44,69м² , спратности П+Пк , БРГРП 89,52 м² 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) као и осталим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

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 архитекта,
арх. Соња Симеуновић-Вуковић дипл.инж.

