

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ

Служба главног градског архитекте

Број: 13-333/25-54/1

Беране, 23.06.2025. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву, бр.13-333/25-54 од 16.06.2025.године, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за постављање односно грађење привременог монтажног објекта-викенд кућице намјењене за туризам, до привођења плана намјени, на локацији коју чини кат.парцела бр. 2627 уписана у ЛН 31-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева површине 2.446m², у захвату просторне разраде ПУП-а Беране ("Сл. лист Ц.Г."-општински прописи, бр. 35/14), односно у захвату РРPN "Бјеласица и Комови" ("Сл. лист Ц.Г.", бр. 04/11), у оквиру базног насеља Планинског центра „Јеловица“ намјењеног за изградњу голф терена и у зони 7 Програма привремених објеката, а на основу члана 22 у вези са ставом 2 тачка 2 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 за постављање односно грађење привременог монтажног објекта-викенд кућице намјењене за туризам, до привођења плана намјени, на локацији коју чини кат.парцела бр. 2627 уписана у ЛН 31-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева површине 2.446m², у захвату просторне разраде ПУП-а Беране ("Сл. лист Ц.Г."-општински прописи, бр. 35/14), односно у захвату РРPN "Бјеласица и Комови" ("Сл. лист Ц.Г.", бр. 04/11), у оквиру базног насеља Планинског центра „Јеловица“ намјењеног за изградњу голф терена и у зони 7 Програма привремених објеката, бруто површине објекта у основи 43,88m², спратности П+Пк, укупне БРГРП 67,28m² 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) из Програма привремених објеката из члана 72 став 3 Закона о изградњи објеката.

Образложење

Захтјевом бр. бр.13-333/25-54 од 16.06.2025.год., овом органу се обратио, из Лубница за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за постављање односно грађење привременог монтажног објекта-викенд кућице намјењене за туризам, до привођења плана намјени, на локацији коју чини кат.парцела бр. 2627 уписана у ЛН 31-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева површине 2.446m², у захвату просторне разраде ПУП-а Беране, односно у захвату РРPN "Бјеласица и Комови, у оквиру базног насеља Планинског центра „Јеловица“ намјењеног за изградњу голф терена и у зони 7 Програма привремених објеката

Уз захтјев је достављено Идејно архитектонско рјешење које је урадио доо „ INTESA GROUP " из Бијелог Поља, овјерено електронским потписом овлашћеног лица 26.05.2025.г. у 10:02:20 ч.

Одредбама члана 22 став 2 тачка 2 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), прописано је да главни државни архитекта даје сагласност на идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 3 овог закона, у погледу усаглашености са:

-урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликованја 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 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 за постављање односно градњу привременог објекта – монтажни објекат викенд кућице намјењене за туризам, до привођења плана намјени, на локацији коју чини кат.парцела бр. 2627 уписана у ЛН 31-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева површине 2.446m², у захвату просторне разраде ПУП-а Беране, односно у захвату РРПН “Бјеласица и Комови, у оквиру базног насеља Планинског центра „Јеловица“ намјењеног за изградњу голф терена и у зони 7 Програма привремених објеката и одлучила као у диспозитиву рјешења из следећих разлога:

Увидом у предметни Програм привремених објеката је прописано следеће:

Планирање и реализација привремених објеката је могућа у складу са следећим условима:

- Код лоцирања привремених објеката је неопходно дефинисати и непосредно окружење, његово уређење и обавезу одржавања од стране корисника (зелене површине, простор на коме се предвиђају посуде за смеће, употребни уређени простор у функцији намјене објекта и сл.)
- Прилаз привременим објектима и употребни простор у функцији основне намјене објекта, када се ради о локалитетима на општинском земљишту, а користе га органи локалне управе, тако и о локацијама у приватној својини, а нису идејно разрађени, неопходно је извести од бетонских или кулир плоча величине 40x40x10cm, које се слободно полажу на претходно нивелисан и припремљен терен у слоју пијеска д=5-8cm, са фугама 1-2cm, или у складу са обрадом јавне површине. У зони националног парка се препоручије да се прилази не обрађују или евентуално ураде прилагођени нагибу од пруродног камена или двена обрада (Испоштовати кроз пројектну документацију).
- Привремени објекат се не може одобрити уколико му није обезбеђен приступ са једне саобраћајнице, а зависно од намјене морају му у непосредном окружењу бити обезбеђени и други садржаји (паркинг простор, могућност регулације саобраћаја на технички исправан начин, зависно од фреквентности и карактера саобраћајнице и др.)
- Привремени објекти се не могу одобравати на мјестима гдје би заклонили видни угао раскршћа предвиђен техничким прописима према значају саобраћајнице, као што се у зони видног угла не могу формирати паркинзи нити садити зеле, нило више од 70cm изнад постојећег нивоа тротоара.
- Прикључци на градску инфраструктурну мрежу, морају се издавати уз обавезну сагласност надлежних комуналних градских служби и на начин који они прописују.
- Нивелациона постава објеката је дата кроз диспозициона решења. Висинска нивелација треба да буде +0,15m до +0,20m у односу на тротоар, осим у изузетним случајевима гдје то није могуће, нивелација ће се урадити на исти начин у односу на постојећи терен приликом израде тражене пројектне документације.
- За све објекте дати су и елементи урбанистичких техничких услова.
- Привремени објекти који се граде такође треба да испуњавају минимум техничких прописа везаних за сеизмичке утицаје и климатску зону.

Основним урбанистичким параметрима је прописано:

ВИКЕНД КУЋИЦА(ПРИВРЕМЕНИ ОБЈЕКАТ НАМЕЊЕН ТУРИЗМУ)

Локација:

У оквиру зона 4, 7.

С обзиром да је предметна локација ван генералне урбанистичке разраде услови се дају на основу смјерница.

Намјена:

Викенд кућица је монтажно-демонтажни односно непокретни привремени објекат који служи за туристички смјештај у природи као кућица за изнајмљивање.

Димензије:

Бруто површина викенд кућице у основи је до 45м². Спратности највише двије етаже. Викенд кућица, ако се поставља у националном парку, не може имати терасу односно дрвену платформу.

Локација:

Предуслов за ефикасно издавање викенд кућица представља избор локације за постављање викенд кућица. Као повољни услови за позиционирање викенд кућица је обезбијеђен добар приступ асфалтираним саобраћајницама до локалитета, близина магистралних праваца, атрактивних рекреационих подручја, атрактивних предјела као што су језера или ријеке. Неповољне околности за лоцирање представљају близина аутопута, каменолома, фабричких комплекса, сточних фарми, постројења за пречишћавање отпадних вода, депонија и слично.

Материјализација:

Викенд кућица је дрвена кућа (планинска брвнара, колиба или сојеница) која се може поставити на постојећој подлози, односно на дрвеним стубовима или у случају да се поставља на воденој површини, на дрвеним шиповима. Викенд кућица се својим изгледом и материјализацијом уклапа у природни амбијент у који се поставља.

Урбанистички услови:

- Викенд кућицу лоцирати на равном до благо заталасаном терену.
- Викенд кућице се постављају на сувом, чврстом и добро дренираном терену.
- Локацијама за постављање викенд кућица обезбиједити прикључак са примарне саобраћајне мреже
- однос према грађевинској линији: Грађевинску линију поставити на 5м ка улици, а према сусједним парцелама 2.5-3м

Архитектонски идејни концепт (РРРП Бјеласица и Комови)

Пројектовање туристичких катунa 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 катунa се не препоручује, због немогућности обезбјеђивања комфора катунa 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

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 . Објекат је у границама максимално задатих висина, са косим кровом и адекватном столаријом.

Предметни објекат је бруто површине у основи приземља 43,88м² а максимално је 45,0м², спратности П+Пк а максимална је двије надземне етаже , БРГРП 67.28м²(максимално 67,5м²). Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија. Волуменом је објекат уклопљеним у шири простор планиране зоне. Фасаде и кровни покривач су предвиђени од квалитетног и трајног матерјала у складу са намјеном и климатским условима. Паркирање је ријешено у складу са условима у оквиру парцеле, намјена је усклађена са условима а остатак парцеле је задржан као постојеће зеленеило без додатног уређивања.

Прилаз објекту на јавну површину је остварен преко сусједних парцела а на основу права службености пролаза.

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 за постављање односно грађење привременог монтажног објекта-викенд кућице намјењене за туризам, до привођења плана намјени, на локацији коју чини кат.парцела бр. 2627 уписана у ЛН 31-препис КО Лубнице у својини подносиоца захтјева површине 2.446m^2 , у захвату просторне разраде ПУП-а Беране, односно у захвату РРPN "Бјеласица и Комови", у оквиру базног насеља Планинског центра „Јеловица“ намјењеног за изградњу голф терена и у зони 7 Програма привремених објеката, бруто површине објекта у основи $43,88\text{m}^2$, спратности П+Пк, укупне БРГРП $67,28\text{m}^2$ у погледу усаглашености са: са смјерницама за обликовање и материјализацију објекта, основним урбанистичким параметрима (максимална бруто површина у основи, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) из Програма привремених објеката из члана 72 став 3 Закона о изградњи објеката

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 архитект,

арх.Соња Симеуновић-Вуковић дипл.инж.

