

**ЦРНА ГОРА**

**ОПШТИНА БЕРАНЕ**

СЛУЖБА ГЛАВНОГ ГРАДСКОГ АРХИТЕКТЕ

Број: 13-333/25- 74

Беране: 10.09.2025. године

Главни градски архитекта, рјешавајући по захтјеву Секретаријата за планирање и уређење простора број 07-332/25-354/1 од 03.09.2025. године, за издавање смјерница за усклађивање спољног изгледа бесправног објекта, на основу члана 87 и 88, став 4 алинеја 6 и члана 154 став 8 и 9 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 и 4/23) и на основу смјерница за спровођење ПУП-а „Беране“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ број 35/14), утврђује:

**СМЈЕРНИЦЕ**

за усклађивање спољног изгледа бесправног стамбеног објекта инвеститора /

из Берана, изграђеног на катастарској парцели број 1291/4, уписаној у лист непокретности број 756 КО Доња Ржаница, у својини инвеститора, а у захвату просторне разраде ПУП-а „Беране“, у зони насеља.

Смјерницама за спровођење предметног планског документа је прописано следеће:

**Препоруке за пројектовање објеката:**

- Габарити у основи објеката треба да имају, по могућности, правилне геометријске форме. То су форме симетричне у односу на главне осе објеката, као на примјер, правоугаона, квадратна и слично.

- Код објеката који морају да имају сложене габарите у основи и чији поједини дјелови имају различите спратности (на пример, туристички објекти типа хотела са ресторанима и сличним функцијама), треба сеизмичким дилатационим фугама габарит објекта подијелити тако да поједини дјелови имају правилне форме у основи и по висини и омогуће пројектовања засебних конструктивних јединица.

- Могућа је примјена најразличитијих материјала и елемената за испуну. Предност имају лагане префабриковане испуне, које битно не утичу на понашање основног конструктивног система. Уколико се примјењује крута и масивна испуна (опека или блокови најразличитијег типа) треба узети у обзир утицај испуне на основни конструктивни систем. (страна 95 ПУП-а „Беране“)

**Изградња нове куће у складу с традицијом:**

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. (страна 113 ПУП-а „Беране“)

#### **НАПОМЕНА:**

За објекте изграђене без грађевинске дозволе може се накнадно прибавити грађевинска дозвола, уколико задовољавају услове за планиране објекте дате овим Планом, уколико не нарушавају планирану регулативу и не налазе се у коридорима који се чувају за изградњу инфраструктуре и заштићеним зонама.

ДОСТАВИТИ: 1х подносиоцу захтјева, 1х у предмету и 1х а/а

**ГЛАВНИ ГРАДСКИ АРХИТЕКТА**

арх. Соња Симеуновић-Вуковић дипл.инж.

