



OPŠTINA ROŽAJE
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG
ARHITEKTE

Opština Rožaje
Ul. M.Tita bb 84310 Rožaje
Tel. 00382 68 028 177
mail: arbinkalac1@gmail.com
web:www.opstinarožaje.me

Broj: UPI-13-041/24-58/1

Rožaje 30.05.2024.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Suljić Kenana iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovno-stambenog bjekta", projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 27 DUP-a „Bandžovo Brdo“- faza I ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 22/18 i 36/18), odnosno na dijelu katastarske parcele br. 1494/5 KO u Rožajama, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Suljić Kenanu iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Poslovno-stambenog bjekta", projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 27 DUP-a „Bandžovo Brdo“- faza I ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 22/18 i 36/18), odnosno na dijelu katastarske parcele br. 1494/5 KO u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Obrazloženje

Zahtjevom br. UPI-13-041/24-58 od 28.05.2024.godine investitor Suljić Kenan iz Rožaja obratio se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Poslovno-stambenog bjekta", projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 27 DUP-a „Bandžovo Brdo“- faza I ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 22/18 i 36/18), odnosno na dijelu katastarske parcele br. 1494/5 KO.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je:

- Idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).
- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. UPI-06 - 332/23-357/3 od 14.08.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.
- Elaborat parcelacije u skladu sa DUP-om
- Saglasnost vlasnika susjedne parcele br. 1494/1 Ramiza Čatovića da investitor može graditi objekat na manjoj udaljenosti od propisane.

U analognoj formi investitor je priložio:

- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i prilazu parceli,

- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- List nepokretnosti br.2702 - Izvod od 28.05.2024.godine
- Kopiju plana predmetne parcele od 28.05.2024.godine,

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 i članom 88 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 56 stav 2 tačka ovog zakona (Državne smjernice za razvoj arhitekture); i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji);

Članom 213 stav 2 Zakona propisano je: Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjivaće se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio je zahtjev i idejno rješenje izrađeno od strane DOO "Arhimex" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

Smjernice arhitektonskog oblikovanja djelimično su definisane DUP-om „Bandžovo Brdo“-faza I ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 22/18 i 36/18) gdje se kaže:

- Svi objekti i prostorna uređenja prilagođavaju se domicilnom, odnosno savremeno arhitektonskim oblikovanjem objektima i uređenjima u pogledu volumena zgrade, visine i regulacionih linija, nagiba krova i smjera sljemena, boje i texture krovova i fasada, načina uređivanja otvorenog prostora, urbane opreme i drugim oblikovnim karakteristikama prostora...

Ono što je osnovna tendencija plana jeste da se prilikom intervencija u prostoru zadovolje osnovne i sadržajne potrebe koje po svom karakteru neće ugroziti postojeću ambijentalnu strukturu naselja.

Na osnovu uvida u priloženu tekstualnu i grafičku dokumentaciju idejnog rješenja kao i plana, Glavni gradski arhitekta konstatuje da su priložene arhitektonske karakteristike i materijalizacija priloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametara, gdje se radi na dijelu UP 27, odnosno na dijelu kat. parcele br. 1494/5 KO Rožaje obračunske površine 490 m² (u skladu sa dostavljenim elaboratom parcelacije) ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 0,92 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.75
- Zadat indeks zauzetosti 0,04 – ostvaren indeks zauzetosti 0,24
- Zadata spratnost iznosi P+2 nadzemne etaže - projektovana spratnost iznosi Su+P+1
- Zadata udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m a manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, ali ne manja od 1,5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi iznad 2,0m, na dijelu na kom je to 1.5m investitor je dostavio saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Zadata udaljenost građevinske od regulacione linije definisana je grafički koordinatama – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju (u skladu sa Situacijom)

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni gradski arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen - član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta našao je da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru . Suljić Kenanu iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovno-stambenog bjekta" , projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 27 DUP-a „Bandžovo Brdo“- faza I ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 22/18 i 36/18),u odnosu na materijalizaciju i arhitektonsko oblikovanje objekta, kao i osnovne urbanističke parametre (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba preko ovog organa Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Predmetu
- Arhivi,

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Arbin Kalač,dipl.ing.arh.

