



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.opstinarozaje.me

Broj: UPI-13-041/24-46/3

Rožaje 13.06.2024.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), Ugovora o vršenju poslova br. 0101-UPU 018/20-5 od 13.01.2020.godine rješavajući po zahtjevu Mehmedović Rasima iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poljoprivredno gazdinstvo sa komplementarnim objektom za pružanje usluga smještaja, hrane i pića", projektovano na dijelu katastarskih parcela br. 4 i 5 KO Vojno Selo II, PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru Mehmedović (Zeka) Rasimu daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poljoprivredno gazdinstvo sa komplementarnim objektom za pružanje usluga smještaja, hrane i pića", projektovano na dijelu katastarskih parcela br. 4 i 5 KO Vojno Selo II PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinsko liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UPI13-041/24-46 od 15.05.2024. godine investitor Rasim Mehmedović iz Plava i obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poljoprivredno gazdinstvo sa komplementarnim objektom za pružanje usluga smještaja hrane i pića", projektovano na dijelu katastarskih parcela br. 4 i 5 KO Vojno Selo II, PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21).

Obavještenjem broj UPI13-041/24-46/1 od 27.05.2024. godine od investitora je zatražen dopuna dokumentacije u smislu jasnog usklađivanja grafičkih priloga, jasnog predstavljanja namjene objekta kao i korekcije u smislu obračuna propisanih parametara.

Aktom br. UPI13-041/24-46/2 od 11.06.2024. godine investitor je dostavio tražen dokumentaciju.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 35-11 od 19.04.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, ekologiju zaštitu životne sredine Opštine Plav,
- List nepokretnosti br. 1 -prepis od 17.04.2024.godine,

- Ovjerenu geodetsku situaciju

U analognoj formi investitor je dostavio:

- izjavu projektanta da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa Uslovima.
- Izjavu geometra o lokaciji objekta,

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 "SITA" iz Budve, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

Obzirom da još uvijek nijesu donijete Državne smjernice razvoja arhitekture, materijalizacija i oblikovanje objekata mora se posmatrati u skladu sa strateškim i planskim aktima opštine Plav te PUP-om opštine Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21).

Plan ne daje precizne smjernice arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije za ovu vrstu objekata. Ono što je planom definisano jesu sljedeće smjernice:

- Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.
- Porodični stambeni objekti su planirani za korištenje i potrebe jednog domaćinstva. Zavisno od veličine objekta moguća je izgradnja i više stambenih jedinica i to u okviru porodičnog stanovanja maksimalno 4 stambene jedinice.
- Kod porodičnih stambenih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta.
- Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača i klimatskih uslova. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola ili nek drugi kvalitetan materijal.
- Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korištenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spolnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.)
- Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u beloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Na osnovu uvida u priloženu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, 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 planom su zadati sljedeći parametri za ovu namjenu objekata koji a u skladu sa smjernicama za izgradnju u ruralnim naseljima, kao opštim uslovima za izgradnju/rekonstrukciju objekata za turizam:

Za objekat na katastarskoj parceli br. 4 i 5 KO Vojno Selo II ukupne površine 28618 m² ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks zauzetosti iznosi 0,2 – ostvaren indeks zauzetosti 0,013
- Indeks izgrađenosti iznosi 0,5 - ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,018
- Maksimalna BRGP objekta koji se gradi iznosi 500m²- projektovana površina objekta
- Minimalna površina lokacije iznosi 1500m² – lokacija na kojoj se gradi iznosi 28618m².
- Zadana spratnost iznosi tri etaže (S+P+Pk ili P+1+Pk) – projektovana spratnost iznosi P+1+Pk,
- Zadana minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 15.0m – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija).
- Zadana udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi min. 5.0m – ostvarena udaljenost u projektu iznad 5.0m (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija).

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 Mehmedović Rasimu iz Plava na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poljoprivredno gazdinstvo sa komplementarnim objektom za pružanje usluga smještaja, hrane i pića", projektovano na dijelu katastarskih parcela br. 4 i 5 KO Vojno Selo, II PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), u Plavu 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja.

Dostavljeno:
 - Podnosiocu zahtjeva
 - Predmetu
 - Arhivi,

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Arbin Kalač, dipl.ing.arh.

