



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-04-041/25-16/1

Rožaje 06.02.2025.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), i Ugovora o vršenju poslova br. 0101-UPU 018/20-5 od 13.01.2020.godine rješavajući po zahtjevu Hadžović Adema iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Hostel“ projektovano na djelu urbanističke parcele br. 65 DUP-a „Plavsko jezero“- I faza ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 04/19) odnosno na dijelu katastarskih parcela br: 326/1, 327/5, 329/2 i 328/2 KO Plav, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Hadžović (Alija) Ademu iz Plava daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Hostel“ projektovano na djelu urbanističke parcele br. 65 DUP-a „Plavsko jezero“- I faza ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 04/19) odnosno na dijelu katastarskih parcela br: 326/1, 327/5, 329/2 i 328/2 KO Plav, 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

Aktom br. UPI-04-041/25-16 od 22.01.2025. godine investitor Hadžović Adem iz Plava iz obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Hostel“ projektovano na djelu urbanističke parcele br. 65 DUP-a „Plavsko jezero“- I faza ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 04/19) odnosno na dijelu katastarskih parcela br: 326/1, 327/5, 329/2 i 328/2 KO Plav (u skladu sa izrađenim elaboratom parcelacije),u Plavu.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je:

- Idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).
- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 35-130 od 29.05.2023.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Plav.
- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i prilazu parceli
- Elaborat parcelacije u skladu sa DUP-om izraženim od strane doo "Geofriends" iz Podgorice,
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.

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 "KIKO CONSTRUCTION" D.O.O. iz Plava, 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 DUP-om Plavsko jezero – I faza, ("Službeni list Crne Gore", br. 04/19). DUP 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,
 - U objektima u kojima se prizemalje koristi kao poslovni prostor isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.
 - Komercijalni pano i natpisi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.
 - Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.
 - Rasvjeta prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvršiti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe funkcije prostora.
 - U objektima višeporodičnog stanovanja podrumске ili suterenske etaže mogu se koristiti za izgradnju garaža za potrebe stanara. Gdje je to moguće podzemne građevinske linije se mogu pomjeriti na 1m do granice grnice parcele radi obezbjeđenja prostora za garažiranje što većeg broja automobile. Ukoliko se potreban broj parking mjesta može obezbijediti u okviru parcele suterenska etaža se može koristiti prema potrebi korisnika (stanovanje, ostave, djelatnosti i sl.)
 - Za sve objekte obavezni su kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih je u funkciji odabranog krovnog pokrivača i klimatskih uslova. Krovni pokrivač je crep, eternity, tegola ili drugi kvalitetan material.
 - Obrada prozorskih otvora iv rata drvetom ili al. bravarija, odnosno PVC u bijeloj ili 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:

- Parcele su definisane u skladu sa elaboratom parcelacije u skladu sa DUP-om,
- Obračunska površina parcele u skladu sa Elaboratom parcelacije iznosi 1022m²,

- Prilaz do parcele do javne površine je obezbijeđen preko katastarskih parcela br 327/1 i 328/1 KO Plav u skladu sa LN br 559 od 20.01.2025.godine.
- Zadat indeks zauzetosti iznosi 0,3 – ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,19
- Zadat indeks izgrađenosti iznosi 0,9 – ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0.43
- Zadata spratnost iznosi tri etaže P+2 – projektovana spratnost iznosi P+2,
- Udaljenost građevinske linije od planirane linije data je grafički koordinatama – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju od strane geodetske organizacije.
- Udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele iznosi 5.0m – objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju u skladu sa grafičkim prologom 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 Hadžović Ademu iz Plava na arhitektonski projekat „Hostel“ projektovano na djelu urbanističke parcele br. 65 DUP-a „Plavsko jezero“- I faza ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 04/19) odnosno na dijelu katastarskih parcela br: 326/1, 327/5, 329/2 i 328/2 KO Plav, 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.