



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-04-041/25-02/1

Rožaje 17.01.2025.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), rješavajući po zahtjevu D.O.O. „Organic D&A“ iz Bijelog Polja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Objekat poslovanja u poljoprivredi", projektovano na, dijelu katastarske parcele br. 1429 KO Tucanje u gdje se primjenjuju smjernice PUP-a Petnjica ("Službeni list Crne Gore" br. 03/19) u Petnjici, donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru D.O.O. „Organic D&A“ iz Bijelog Polja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Objekat poslovanja u poljoprivredi", projektovano na, dijelu katastarske parcele br. 1429 KO Tucanje u gdje se primjenjuju smjernice PUP-a Petnjica ("Službeni list Crne Gore" br. 03/19), u Petnjici u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom br. UPI-04-041/25-02 od 13.01.2025.godine investitor D.O.O. „Organic D&A“ iz Bijelog Polja obratio se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Objekat poslovanja u poljoprivredi", projektovano na, dijelu katastarske parcele br. 1429 KO Tucanje u gdje se primjenjuju smjernice PUP-a Petnjica ("Službeni list Crne Gore" br. 03/19), u Petnjici.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je:

- Idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).
- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 04 UPI 332/24-300/2 od 14.08.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za lokalnu upravu Opštine Petnjica.
- Ugovor o zakupu sastavljen između D.O.O. „Organic D&A“ iz Bijelog Polja i vlasnika katastarske parcele br 1429 KO Tucanje Ramdedović Adisa,
- Geodetsku situaciju sa nanešenim dalekovodom i pripadajućim zaštitnim pojasom,
- List nepokretnosti br 243-prepis od 11.09.2024.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 "ArchiMax" iz Podgorice, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

Smjernice arhitektonskog oblikovanja djelimično su definisane planom 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 teksture 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 u skladu sa namjenom.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametara, gdje se radi na dijelu kat. parcele br. 1429 KO Tucanje površine 16.798,00 m² (u skladu sa dostavljenim listom nepokretnosti) ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 0,70 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0,039
- Zadat indeks zauzetosti 0,30 – ostvaren indeks zauzetosti 0,02
- Zadana spratnost iznosi Su+P+1 - projektovana spratnost iznosi Su+P
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 3.0m – Objekat se nalazi na većoj udaljenosti od minimalno propisane (u skladu sa Situacijom)
- Zadana udaljenost građevinske linije od granica susjedne parcele iznosi 2.0 – Objekat se nalazi na većoj udaljenosti od minimalno propisane (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 D.O.O. „Organic D&A“ iz Bijelog Polja na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Objekat poslovanja u poljoprivredi", projektovano na, dijelu katastarske parcele br. 1429 KO Tucanje u gdje se primjenjuju smjernice PUP-a Petnjica ("Službeni list Crne Gore" br. 03/19), u Petnjici 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Arbin Kalač".