



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-04-041/25-52/2

Rožaje 10.03.2025.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 Kalač Elzete iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambenog objekta", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP53 DUP-a „Ibarac“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 26/15), odnosno na dijelu katastarskih parcela br. 763/4 KO Ibarac I, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Kalač (Adem) Elzeti iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambenog objekta", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP53 DUP-a „Ibarac“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 26/15), odnosno na dijelu katastarskih parcela br. 763/4 KO Ibarac I 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-04-041/25-52 od 09.05.2024.godine investitor Zekić Kemal iz Rožaja obratila se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambenog objekta", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP53 DUP-a „Ibarac“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 26/15), odnosno na dijelu katastarskih parcela br. 763/4 KO Ibarac I.

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 - 332/24-408/3 od 18.09.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje.

U analognoj formi investitor je priložio:

- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i prilazu parceli, kao i konstatacije da se granice katastarske parcele poklapaju sa granicama urbanističke parcele,
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- List nepokretnosti br. 821 - prepis od 09.01.2025.godine
- Kopiju plana izdatu od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.

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 "FETH STUDIO" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

Smjernice arhitektonskog oblikovanja djelimično su definisane PUP-om opštine Rožaje 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.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametara, gdje se radi na dijelu urbanističke parcele br. UP53 DUP-a „Ibarac“, odnosno djelovu kat. parcele br. 763/4 KO Ibarac I površine 1236 m² (u skladu sa elaboratom parcelacije) ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 0,35 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0,27
- Zadat indeks zauzetosti 0,30 – ostvaren indeks zauzetosti 0,14
- Maksimalna spratnost objekta iznosi P+1+Pk - projektovana spratnost iznosi P+1
- Zadata udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi iznad 2,5m.
- Zadata udaljenost građevinske od regulacione linije definisana je koordinatnim tačkama plana – projektovani objekti ne zalaze 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 Kalač Elzeti iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambenog objekta", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP53 DUP-a „Ibarac“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 26/15), odnosno na dijelu katastarskih parcela br. 763/4 KO Ibarac I 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.

