



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-04-041/25-69/1

Rožaje 05.03.2025.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), i Ugovora o vršenju poslova br. 0101-UPU018/20-6 od 13.01.2020. godine rješavajući po zahtjevu Dervišević Elvisa iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 6/54/1-1 i 6/54/3-1 KO Grnčar, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru Dervišević (Enver) Elvisu iz Gusinja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 6/54/1-1 i 6/54/3-1 KO Grnčar, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) 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

Aktom br. UPI-04-041/25-69 od 18.02.2025. godine investitor Dervišević Elvis iz Gusinja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 6/54/1-1 i 6/54/3-1 KO Grnčar, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21).

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

Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su:

- urbanističko tehnički uslovi br. 04-59 od 09.01.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje.
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i prilazu parceli,
- Saglasnost vlasnika katastarske parcele br. 6/54/3-1 Dervišević Ermina da investitor Dervišević Elvis može graditi objekat na istoj.
- Saglasnost vlasnika katastarske parcele br. 6/54/4-1 Dervišević Džemala da investitor može koristiti istu za prilaz do svoje parcele.
- Posjedovni list br. 338 - prepis od 10.01.2025.godine
- Posjedovni list br. 337 - prepis od 10.01.2025.godine
- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane ovlašćene geodetske agencije.

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 "KIKO CONSTRICTION" 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 Gusinje te PUP-om Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21).
- PUP ne daje precizne smjernice arhit
- ektorskog oblikovanja i materijalizacije za ovu vrstu objekata. Ono što je planom definisano jesu sljedeće smjernice:
 - Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni sa osvetljenjem isključivo preko krovnih prozora bez badža.
 - Ograđivanje prema javnim površinama je moguće živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Ograđivanje prema namenama u kontaktu je u skladu sa uslovima za tu namenu. Duž glavne ulice nije planirano ograđivanje.
 - U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

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 (Izgradnja stambenih objekata na poljoproivrednim površinama) koji se grade u okviru date namjene:

- Minimalna površina parcele iznosi 2500m² – predmetna lokacija ima 2608m².
- Maksimalna površina osnove objekta u stambenom dvorištu iznosi 250m² – projektovana površina objekta u osnovi iznosi 152,14m²,
- Maksimalna BGP objekta iznosi 350m² – projektovana BGP iznosi 275,33m²,
- Zadata spratnost iznosi tri nadzemne etaže - projektovana spratnost iznosi P+Pk
- Zadata udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 1,5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih pacela iznosi iznad 1,5m

- Zadana udaljenost građevinske od regulacione iznosi 5.0m – Udaljenost objekta od regulacione linije iznosi iznad 5.0m (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 Dervišević Elvisu iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 6/54/1-1 i 6/54/3-1 KO Grnčar, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) u Gusinju 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.

