



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-04-041/25-70/1

Rožaje 28.02.2025.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), rješavajući po zahtjevu Hadžić Mevludina iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“, projektovano na dijelu katastarske parcele br. 2184/1 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Bandžovo Brdo“ gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Hadžić Mevludinu iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“, projektovano na dijelu katastarske parcele br. 2184/1 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Bandžovo Brdo“ gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama 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-04-041/25-70 od 20.02.2025.godine investitor Hadžić Mevludin iz Rožaja obratio se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Stambeni objekat“, projektovano na dijelu katastarske parcele br. 2184/1 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Bandžovo Brdo“ gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama.

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 - 332/24-210/3 od 28.05.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.

U analognoj formi investitor je priložio:

- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- Izjavu geodetske agencije Doo "Geomont Consulting" o lokaciji objekta,
- List nepokretnosti br. 3234 - prepis od 22.04.2025.godine

- Ovjerenu geodetsku podlogu,

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 "Arhimex" 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 objekata 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 kat. parcele br. 2184/1 KO Rožaje ukupne površine 660 m² ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 1,2 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.34
- Zadat indeks zauzetosti 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti 0,21
- Zadata spratnost iznosi nije definisana - projektovana spratnost iznosi P+1
- Zadata udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 3,0m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih parcela iznosi iznad 3,0m.
- Zadata udaljenost građevinske od regulacione iznosi 3.0m – Udaljenost objekta od regulacione linije iznosi iznad 3.0m (u skladu sa Situacijom)
- Prilaz do predmetne parcele je obezbijeđen u preko katastarske parcele br. 2183/3 koja se u skladu sa LN br. 3234 vodi na investitora.

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 Hadžić Mevludin u iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“, projektovano na dijelu katastarske parcele br. 2184/1 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Bandžovo Brdo“ gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama 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 održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).
- Predmetu (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).
- Arhivi,

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Arbin Kalač, dipl.ing.arh.

