



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-04-041/25-1/3

Rožaje 24.03.2025.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22, 24 i 25 Zakona izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25), 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 Gutić Hateme iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog „Poslovno-stambenog objekta“ projektovano na djelu dijelu katastarske parcela br: Blok 9, br.18, podbroj 7 KO Prnjavor, Opština Plav, u zahvatu PUP-a Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21), donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru Gutić (Šećo) Hatemi iz Plava daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Poslovno-stambenog objekta“ projektovano na djelu dijelu katastarske parcela br: Blok 9, br.18, podbroj 7 KO Prnjavor, Opština Plav, u zahvatu PUP-a Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21), 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-04-041/25-1 od 07.01.2025. godine investitor Gutić Hatema iz Plava iz obratila se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Poslovno-stambenog objekta“ projektovano na djelu dijelu katastarske parcela br: Blok 9, br.18, podbroj 7 KO Prnjavor, Opština Plav, u zahvatu PUP-a PLav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21), u Plavu.

Obavještenjem broj UPI-04-041/25-1/1 od 03.02.2025, od investitora je zatražena dopa idejnog rješenja u smislu korekcija koje podrazumijevaju upodobljavanje nagiba krova i krovnog pokrivača, tačno prikazivanje namjena prostorija u objektu, kao i 3D prikaz u realnom okruženju.

Aktom broj UPI-04-041/25-1/2 od 10.03.2025 investitor je dostavio tražene izmjene.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je:

- Idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).
- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 35-408 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
- Ovjerenu geodetsku situaciju izrađenu od strane doo "Geomont Consulting" iz Bijelog Polja,
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- Saglasnost vlasnika katastarske parcele br. : Blok 9, br.18, podbroj 8 KO Prnjavor da investitor može graditi objekat na udaljenosti od 1.50m od zajedničke granice.

Odredbom člana 22 stav 2 i članom 25 stav 1 Zakona izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

Idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa:

1. urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;
2. osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1. idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;
2. idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;

Glavni gradski arhitekta je razmotrio je zahtjev i idejno rješenje izrađeno od strane "HD Architects" 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 PUP-om opštine Plav. PUP 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 prizemlje 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 panoji 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 izvesti 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 u okviru namjene DS-4 (mješovita namjena) planom su zadati sljedeći parametri za ovu namjenu objekata:

- Idejnim rješenjem je planiran poslovno-stambeni objekat što je u skladu sa namjenom plana,
- Obračunska površina parcele u skladu sa Posjedovnim listom br. 706 od 26.12.2024 godine iznosi 440m²,
- Zadat indeks zauzetosti iznosi 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,4 u skladu sa tehničkom dokumentacijom,
- Zadat indeks izgrađenosti iznosi 0,5 – ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0.5 u skladu sa tehničkom dokumentacijom
- Zadata spratnost iznosi tri nadzemne etaže sa mogućnošći uzgradnje podruma – projektovana spratnost iznosi P+1,
- Udaljenost građevinske linije od granice katastarske parcele iznosi 2.5m – Objekat je lociran sa udaljenošću od 2.5m od granice susjedne parcele. Na mjesu na kom je to manje investitor je obezbijedio saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Udaljenost građevinske linije od regulacione linije iznosi 5.0m – objekat ne prelazi nanešenu građevinjsku 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 Gutić Hatemi iz Plava na arhitektonski projekat „Poslovno-stambenog objekta“ projektovano na djelu dijelu katastarske parcela br: Blok 9, br.18, podbroj 7 KO Prnjavor, Opština Plav, u zahvatu PUP-a PLav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21), 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.