



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-04-041/25-139/1

Rožaje 28.04.2025.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), rješavajući po zahtjevu Semira Kurbardovića iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeno-poslovni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 1396 i 1395/5 KO Rožaje gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama, donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru Semiru (Džemail) Kurbardoviću iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Stambeno-poslovni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 1396 i 1395/5 KO Rožaje gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, 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, odnos prema građevinskoj liniji i parkiranju).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UPI-04-041/25-139 od 11.04.2025. godine investitor Semir Kurbardović iz Rožaja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeno-poslovni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 1396 i 1395/5 KO Rožaje gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, 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 07-332/25-119/3 od 06.02.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane ovlašćene geodetske agencije.

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:

- 1) 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:

- urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;
- 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;

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;

Glavni gradski arhitekta je razmotrio je zahtjev i idejno rješenje izrađeno od strane DOO "FETH" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

- DUP ne daje precizne smjernice arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, ono što se planom kaže jeste:
- ektonskog 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, gdje se radi na djelovima katastarskih parcela br. 1396 i 1395/5 KO Rožaje, obračunske površine površine 1398 m² (nakojoj se nalazi postojeći prizemni objekat površine 61m²) ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 1,0 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.21
- Zadat indeks zauzetosti 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti 0,11
- Maksimalna spratnost objekta nije zadata - projektovana spratnost iznosi P+1;
- Zadata udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne pacele iznosi 2,5m.
- Zadata udaljenost građevinske od regulacione iznosi 3.0m – projektovana udaljenost iznosi iznad 3.0m (u skladu sa Situacijom)
- Na parceli su predviđena četiri parkin mjesta za potrebe korisnika objekta.

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 Semiru Kurbardoviću iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta „ Stambeno-poslovni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 1396 i 1395/5 KO Rožaje gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, 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, odnos prema građevinskoj liniji i parking mjestima).

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.