



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-13-041/24-80/1

Rožaje 15.04.2025.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), Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata na teritoriji opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore-op br. 14/17) i Programa privremenih objekata za teritoriju opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore-op br. 030/19 i 040/24) rješavajući po zahtjevu Radončić Jasmina iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Privremeni objekti za turizam i ugostiteljstvo", projektovano na dijelu KP br. Blok 11, katastarska parcela br 25, podbroj 2, RB1 i RB2, i KP Blok 11, katastarska parcela br 25, podbroj 3, RB1 i RB2 KO Grnčar, u Gusinju, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Radončić (Hiljmo) Jasminu iz Gusinja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Privremeni objekti za turizam i ugostiteljstvo", projektovano na dijelu KP br. Blok 11, katastarska parcela br 25, podbroj 2, RB1 i RB2, i KP Blok 11, katastarska parcela br 25, podbroj 3, RB1 i RB2 KO Grnčar, u Gusinju, 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

Aktom br. UPI-04-041/25-80 od 03.03.2025. godine investitor Radončić Jasmin iz Gusinja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenih objekata "Privremeni objekti za turizam i ugostiteljstvo", projektovano na dijelu KP br. Blok 11, katastarska parcela br 25, podbroj 2, RB1 i RB2, i KP Blok 11, katastarska parcela br 25, podbroj 3, RB1 i RB2 KO Grnčar, u Gusinju.

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

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 04-802 od 28.02.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje,
- Posjedovni list br 350 - prepis od 25.02.2025.godine u analognoj formi;
- Posjedovni list br 349 - prepis od 25.02.2025.godine u analognoj formi;
- Geodetsku podlogu izrađenu od strane doo "Geomont" iz Bijelog Polja u analognoj formi
- izjavu projektanta da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa Uslovima u analognoj formi

- Izjavu geometra o lokaciji objekta u analognoj formi
- Ugovor o zakupu zemljišta – katastarske parcele označene kao Blok 11, katastarska parcela br 25, podbroj 2, RB1 i katastarske parcele označene kao Blok 11, katastarska parcela br 25, podbroj 2, RB2. zaključen između vlasnika Radončić Hiljma i investitora Radončić Jasmina.

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 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 projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa privremenih objekata

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

Na osnovu uvida u priloženu tekstualnu i grafičku dokumentaciju idejnog rješenja, te priložene urbanističko-tehničke uslove i Program privremenih objekata za teritoriju opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore-op br. 030/19 i 040/24) Glavni gradski arhitekta konstatuje: da su priložene arhitektonske karakteristike i materijalizacija priloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta obzirom da je:

- Programom privremenih objekata za kategoriju Privremenih objekata za turizam ugostiteljstvo predviđeno da ova vrsta objekata (Vikend Kuće) mora biti montažno-demontažni drveni objekat koji se postavlja na postojećoj podlozi, odnosno drvenim stubovima što je ovim idejnim rješenjem i projektovano,
- Istim programom predviđeno je postavljanje privremenih ugostiteljskih objekata (u ovom slučaju ugostiteljski objekat površine do 30m²) koji se montira na licu mjesta.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametra planom su zadati sljedeći parametri za ovu namjenu objekata koji se grade na predmetnoj parceli površine 8300m²:

- Minimalna površina po jednom objektu iznosi 1000m² – Projektom je planirao postavljanje 4 privremena objekta gdje obračunska površina svih parcela iznosi 4870m² te pripadajuća površina po jednom objektu iznosi 1201m².
- Maksimalna površina pojedinačnog objekta u osnovi iznosi 40m² – projektovana površina objekta iznosi 40m² (u skladu sa obračunom u idejnom rješenju)
- Zadata maksimalna spratnost iznosi dvije etaže (P+Pk) – projektovana spratnost iznosi P+Pk,
- Zadata minimalna međusobna udaljenost objekata iznosi 10.0m – projektovana udaljenost iznosi iznad 10.0m,
- Zadata minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije nije definisana uslovima i planom – Objekti su postavljeni na rastojanju iznad 5.0m u odnosu na prilazni put (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija).
- Zadata udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi 1.5m – Objekti su postavljeni na rastojanju iznad 1.5m u odnosu na granicu susjedne parcele (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija).
- Maksimalna površina ugostiteljskog objekta iznosi 30m² – projektovana površina iznosi 29,94 m² u skladu sa obračunom površina idejnog rješenja.

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 Radončić Jasminu iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenih objekata "Privremeni objekti za turizam i ugostiteljstvo" projektovano na dijelu KP br. Blok 11, katastarska parcela br 25, podbroj 2, RB1 i RB2, i KF Blok 11, katastarska parcela br 25, podbroj 3, RB1 i RB2 KO Grnčar, 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.

