



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-04-041/25-81/2

Rožaje 02.04.2025.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 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 D.o.o. „POINT M,, iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovno - Turistički apartmanski blok" , projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP28 DUP-a „Centar II“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 19/17), odnosno na dijelu katastarskih parcela br. 932/13, 932/44 i 932/46 KO Rožaje, donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru D.o.o. „POINT M,, iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Poslovno - Turistički apartmanski blok" , projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP28 DUP-a „Centar II“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 19/17), odnosno na dijelu katastarskih parcela br. 932/13, 932/44 i 932/46 KO Rožaje 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

Zahtjevom br. UPI-04-041/25-81 od 05.03.2024.godine investitor D.o.o. „POINT M,, iz Rožaja obratila se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Poslovno - Turistički apartmanski blok" , projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP28 DUP-a „Centar II“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 19/17), odnosno na dijelu katastarskih parcela br. 932/13, 932/44 i 932/46 KO Rožaje.

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 - 332/24-468/3 od 14.10.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje.

U analognoj formi investitor je priložio:

- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i prilazu parceli,
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- List nepokretnosti br. 2491 - prepis od 21.02.2025.godine
- Kopiju plana izdatu od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.

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;

- 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 "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 savremenom arhitektonskim oblikovanjem objektima i uređenjima u pogledu volumena zgrade visine i regulacionih linija, nagiba krova i smjera sljemena, boje i teksture krovova 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 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 urbanističke parcele b UP28 DUP-a „Centar II“, koju čine kat. parcele br. 932/13, 932/44 i 932/46 KO Rožaje ukupne površine 512 m² (u skladu sa elaboratom parcelacije) ostvareni su sljedeći parametri:

- Urbanistička parcela, u skladu sa planom, je mješovita namjena gdje je dozvoljen izgradnja ove vrste objekata

- Zadat indeks izgrađenosti 2,0 - ostvaren indeks izgrađenosti je 1.95
- Zadat indeks zauzetosti 0,50 – ostvaren indeks zauzetosti 0,48
- Maksimalna spratnost objekta iznosi P+2+Pk - projektovana spratnost iznosi Po+P+2+Pk
- Zadata udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi iznad 2,5m.
- Objekat ne prelazi nanešene građevinske linije (u skladu sa Situacijom)
- Objekat je udaljen od objekata na susjednim parcelama minimum 4,0m u skladu sa izjavom geodetske organizacije koja je sastavni dio idejnog rješenja,
- Zadata udaljenost građevinske od regulacione linije definisana je koordinatnim tačkama plana – projektovani objekti ne zalaze nanešenu građevinsku liniju (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 D.o.o. „POINT M,, iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovno - Turistički apartmanski blok" , projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP28 DUP-a „Centar II“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 19/17), odnosno na dijelu katastarskih parcela br. 932/13, 932/44 i 932/46 KO Rožaje 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.

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

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Predmetu
- Arhivi,

