



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-04-041/25-84/1

Rožaje 13.03.2025.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-UPU018/20-6 od 13.01.2020. godine rješavajući po zahtjevu Preljvukaj Ujka iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskoj parceli br. 659/1 KO Martinoviće, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Preljvukaj (Haljilij) Ujka iz Gusinja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskoj parceli br. 659/1 KO Martinoviće, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom br. UPI-04-041/25-84 od 10.03.2025. godine investitor Preljvukaj Ujka iz Gusinja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskoj parceli br. 659/1 KO Martinoviće, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21).

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

Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su:

- urbanističko tehnički uslovi br. 04-4374 od 27.09.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje.
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima u analognoj formi.
- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i prilazu parceli u analognoj formi,
- List nepokretnosti br. 201 - prepis od 27.09.2024.godine u analognoj formi
- Posjedovni list br. 337 - prepis od 10.01.2025.godine u analognoj formi
- Skicu parcela izdatu od strane Uprave za nekretnine u analognoj formi,
- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane ovlašćene geodetske agencije u analognoj formi.

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)

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 "HD Architects" iz Plava, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

- PUP 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 parametra planom su zadati sljedeći parametri za ovu namjenu objekata (Izgradnja stambenih objekata u okviru građevinskog područja ruralnih naselja za koje se ne predviđa izrada detaljne planske dokumentacije) koji se grade u okviru date namjene:

- Minimalna površina parcele iznosi 600m² – predmetna lokacija ima 2241m².

- Maksimalna BGP slobodnostojećeg objekta iznosi 250m² – projektovana BGP iznosi 223,18m²,
- Zadana spratnost iznosi tri nadzemne etaže - projektovana spratnost iznosi P+1
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 5,0m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih pacela iznosi iznad 5,0m u skladu sa Situacijom
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione definisana je granicom putnog pojasa – Objekat ne zalazi nanešenu liniju putnog pojasa (u skladu sa Situacijom)
- U okviru parcele predviđeno je jedno parking mjesto za potrebe korisnika

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 Preljvukaj Ujki iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskoj parceli br. 659/1 KO Martinoviće, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) 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 Kalac, dipl.ing.arh.

