



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-13-041/24-82/1

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), rješavajući po zahtjevu Bašić Emira iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovnog objekta", projektovano na dijelu UP 579 i UP 580 DUP-a Plav "Centar" - izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore-op br. 19/10), odnosno djelovima katastarskih parcela br. 2101/1 i 2101/2 KO Plav, (katastarske parcele 2101/5, 2101/6, 2101/8 i 2101/9 u skladu sa elaboratom parcelacije), u Plavu, donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru Bašić (Šaćir) Emiru iz Plava daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovnog objekta", projektovano na dijelu UP 579 i UP 580 DUP-a Plav "Centar" - izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore-op br. 19/10), odnosno djelovima katastarskih parcela br. 2101/1 i 2101/2 KO Plav, (katastarske parcele 2101/5, 2101/6, 2101/8 i 2101/9 u skladu sa elaboratom parcelacije) u Plavu, 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-04-041/25-82 od 05.03.2025. godine investitor Bašić Emir iz Plava obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovnog objekta", projektovano na dijelu UP 579 i UP 580 DUP-a Plav "Centar" - izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore-op br. 19/10), odnosno djelovima katastarskih parcela br. 2101/1 i 2101/2 KO Plav, (katastarske parcele 2101/5, 2101/6, 2101/8 i 2101/9 u skladu sa elaboratom parcelacije), u Plavu.

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

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 35-29 od 30.01.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje,
- List nepokretnosti br 67 - prepis od 31.01.2025.godine u analognoj formi;
- Skicu parcela izdatu od strane Uprave za nekretnine 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
- Elaborat parcelacije u skladu sa DUP-om izrađen od strane geodetske organizacije Doo „Geofriends,, iz Podgorice

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 "KIKO CONSTRUCTION" iz Plava, 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 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 arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija adekvatna za ovu vrstu objekata.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametara planom za namjenu PS-2 na urbanističkim parcelama UP 579 i UP 580 DUP-a Plav "Centar" - izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore-op br. 19/10), odnosno djelovima katastarskih parcela br. 2101/1 i 2101/2 KO Plav, (katastarske parcele 2101/5, 2101/6, 2101/8 i 2101/9 u skladu sa elaboratom parcelacije) gdje obračunska površina u skladu sa elaboratom iznosi 1139 m² ostvareni su sljedeći parametri:

- Idejnim rješenjem je planiran poslovni objekat što je u skladu sa namjenom plana.
- Zadat indeks izgrađenosti 0,75 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.38
- Zadat indeks zauzetosti 0,3 – ostvaren indeks zauzetosti 0,29
- Zadana spratnost iznosi P1+Pk - projektovana spratnost iznosi P+1
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m- Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih pacela iznosi iznad 2,5m

- Zadana udaljenost građevinske od regulacione iznosi 5.0m – Udaljenost objekta od regulacione linije iznosi iznad 5.0m (u skladu sa Situacijom)
- Planom nije dat procenat ošelenjenosti – ostvareni procenat ozelenjenosti iznosi 38.7%
- Idejnim rješenjem je planirano 7 parking mjesta za potrebe djelatnosti 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 Bašić Emiru iz Plava na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovnog objekta", projektovano na dijelu UP 579 i UP 580 DUP-a Plav "Centar" - izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore-op br. 19/10), odnosno djelovima katastarskih parcela br. 2101/1 i 2101/2 KO Plav, (katastarske parcele 2101/5, 2101/6, 2101/8 i 2101/9 u skladu sa elaboratom parcelacije) 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.

