



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- 171

Rožaje 08.05.2025.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20), 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 Hadžović Mirsade iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambenog objekta“, projektovano na urbanističkim parcelama br. UP G15 i UP G16 PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno katastarskoj parceli br. 728 KO Gusinje, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Hadžović (Šaćir) Mirsadi iz Gusinja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambenog objekta“, projektovano na urbanističkim parcelama br. UP G15 i UP G16 PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno katastarskoj parceli br. 728 KO Gusinje 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-13-041/24-93 od 06.08.2024. godine investitor Hadžović Mirsada iz Gusinja iz obratila se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog „Stambenog objekta“, projektovano na urbanističkim parcelama br. UP G15 i UP G16 PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno katastarskoj parceli br. 728 KO Gusinje.

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

Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 04-5338 od 23.11.2023.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i imovinu Opštine Gusinje i Elaborat parcelacije izrađen od strane doo. "Geofriends" iz Podgorice u digitalnoj formi

U analognoj formi investitor je dostavio:

- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i prilazu parceli,
- List nepokretnosti br. 1421 -prepis od 02.08.2024.godine
- Kopiju planakatastarske parcele 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;

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 "s2plan" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

Obzirom da još uvijek nijesu donijete Državne smjernice razvoja arhitekture, materijalizacija oblikovanje objekata mora se posmatrati u skladu sa strateškim i planskim aktima opštine Gusinje te PUP-om Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21).

PUP ne daje precizne smjernice arhitektonskog 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 tavansk 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 planom su zadati sljedeći parametri za ovu namjenu objekata koji se grade za stanovanje manje gustine:

- Propisan indeks zauzetosti iznosi 0,3 – ostvaren indeks zauzetosti 0,12
- Propisan indeks zauzetosti izgrađenosti li iznosi 0,6 – ostvaren indeks izgrađenosti 0,12
- Zadana spratnost – visina objekta iznosi tri nadzemne etaže – projektovana spratnost iznosi P+0,

- Zadata minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije definisana je koordinatama plana – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju (uskladu sa situacijom)
- Zadata minimalna udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele iznosi 1.5m – minimalna projektovana udaljenost iznosi iznad 1.5m.

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 Hadžović Mirsadi iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog prijekta „Stambenog objekta“ , projektovano na urbanističkim parcelama br. UP G15 i UP G16 PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno katastarskoj parceli br. 728 KO Gusinje 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 održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Predmetu
- Arhivi,

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

