



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-04-041/25-176/1

Rožaje 26.05.2025.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 Pervetica Mejre iz Gusinje za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Turistički objekat – Vila Mejra“ projektovano na katastarskoj parceli br. 959 KO Kruševo I, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru Pervetica (Redžep) Mejri iz Gusinje daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Turistički objekat – Vila Mejra“ projektovano na katastarskoj parceli br. 959 KO Kruševo I, 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UPI-04-041/25-176 od 13.05.2025. godine investitor Pervetica Mejra iz Gusinje obratila se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Turistički objekat – Vila Mejra“ projektovano na katastarskoj parceli br. 959 KO Kruševo I 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. 04-298 od 29.01.2025.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.
- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane ovlašćene geodetske agencije u analognoj formi.
- List nepokretnosti br. 452 od 28.01.2025.godine.
- Skicu parcele izdatu od strane Uprave za nekretnine Crne Gore.

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, trg

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 "Arhimex" iz Rožaja, 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 parametara planom su zadati sljedeći parametri za ovu namjenu objekata (Pravila za izgradnju na površinama za turizam) koji se grade u okviru date namjene:

- Namjena parcela jeste Turizam – projektovani objekat je Turistički objekat – Vila što je u skladu sa izdatim uslovima
- Minimalna površina po jednom ležaju iznosi 100m² (objekat posjeduje 8. ležajeva) - predmetna lokacija ima 2967m², što znači da po jednom ležaju ima 370 m².
- Za ovu vrstu turističkog objekta nije definisana udaljenost građevinske od regulacione linije – projektom je definisana udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznad 10.0m.

- Zadata udaljenost građevinske od regulacione linije nije definisana uslovima te se primjenjuje Zakon o putavima gdje je se propisuje udaljenost građevinske od regulacione linije od 5.0m za lokalne i nekategorisane puteve. – Projekrom udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi iznad 10.0m.
- Uslovima nije zadata spratnost objekta - projektovana spratnost iznosi P+1
- U okviru parcele predviđeno je pet parking mjesta 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 Pervetica Mejri iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Turistički objekat – Vila Mejra“ projektovano na katastarskoj parceli br. 959 KO Kruševo I, 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, odnos prema građevinskoj liniji i parking mjestima).

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.

