



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.opstinarozaje.me

Broj: UPI-04-041/25-195/1

Rožaje 28.05.2025.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu članova 22, 24 i 25 Zakona o 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 Ervina Canovića iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 473 KO Bogajiće, u Plavu, donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru Ervinu (Ismet) Canoviću iz Plava daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 473 KO Bogajiće, u Plavu, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji, namjeni i parkiranju).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UPI-04-041/25-195 od 28.05.2025. godine investitor Ervin canović iz Plava obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 473 KO Bogajiće, u Plavu.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je idejno rješenje u digitalnoj formi (dva primjerka).

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 35-36 od 31.01.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine Opštine Plav,
- List nepokretnosti br 207 - prepis od 30.01.2025.godine,
- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane doo "Geo Friends" iz Podgorice,
- izjavu projektanta da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa Uslovima.
- Izjavu geometra o lokaciji objekta,

Odredbom člana 22 stav 2 i članom 25 stav 1 Zakona o 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 "Arhimex" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

- 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 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 koji se grade na predmetnoj parceli površine 1574m²:

- Idejnim rješenjem definisana je izgradnja stambenog objekta. Što je u skladu sa planom gdje se predmetna parcela nalazi u zoni ruralnih naselja.
- Minimalna površina parcele iznosi 600m² – Predmetna parcela iznosi 1574m²,
- Maksimalna zauzetost parcele iznosi 20% odnosno indeks zauzetosti iznosi 0.2 – Projektovani indeks zauzetosti iznosi 0.15 (Postojeći objekat je već uklonjen u skladu sa Izjavom geodetske organizacije)
- Zadati indeks izgrađenosti iznosi 0.5 – projektovani indeks izgrađenosti iznosi 0.15 (Postojeći objekat je već uklonjen u skladu sa Izjavom geodetske organizacije)
- Zadana maksimalna spratnost iznosi tri etaže (S+P+Pk ili P+1+Pk) – projektovana spratnost iznosi P+0,
- Zadana minimalna međusobna udaljenost projektovanog objekata od objekta na susjednoj parceli iznosi 10.0m – projektovana udaljenost iznosi iznad 15.0m,
- Zadana minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije nije iznosi 5.0m – Minimalna projektovana udaljenost iznosi 5.0m (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija).
- Zadana udaljenost objekta od granice susjedne parcele linije nije definisana.

- Idejnim rješenjem definisano dvaparking mjesta u okviru objekta za potrebe korisnika prostora.

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 Ervinu Canoviću iz Plava na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 473 KO Bogajiće, 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.

