



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-13-041/24-32/1

Rožaje 10.05.2024.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), rješavajući po zahtjevu D.o.o. „Jela Comerc“ iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Objekti za smještaj turista", projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 6 LSL „Jela“ ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 22/18 i 36/18), odnosno na dijelu katastarske parcele br. 2710/9 KO Rožaje u Rožajama, donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru D.o.o. „Jela Comerc“ iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Objekti za smještaj turista", projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 6 LSL „Jela“ ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 22/18 i 36/18), odnosno na dijelu katastarske parcele br. 2710/9 KO Rožaje 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

Zahtjevom br. UPI-13-041/24-32 od 26.04.2024.godine investitor D.o.o. „Jela Comerc“ iz Rožaja obratoo se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Objekti za smještaj turista", projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 6 LSL „Jela“ ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 22/18 i 36/18), odnosno na dijelu katastarske parcele br. 2710/9 KO Rožaje.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je:

- Idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).
- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. UPI-06 - 332/24-138/3 od 04.04.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.

U analognoj formi investitor je priložio:

- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i prilazu parceli,
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- List nepokretnosti br. 2954 - Izvod od 30.04.2024.godine
- Geodetsku skicu predmetne pazele,
- Elaborat parcelacije u skladu sa LSL Hajla i Štedim

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) Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 56 stav 2 tačka ovog zakona (Državne smjernice za razvoj arhitekture); i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji);

Članom 213 stav 2 Zakona propisano je: Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjivaće se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje materijalizaciju objekata.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio je zahtjev i idejno rješenje izrađeno od strane DOO "E. Nour Architecture" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga: Smjernice arhitektonskog oblikovanja djelimično su definisane LSL "Jela" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 22/18 i 36/18) gdje se kaže:

- Svi objekti i prostorna uređenja prilagođavaju se domicilnom, odnosno savremeno arhitektonskim oblikovanjem objektima i uređenjima u pogledu volumena zgrade visine i regulacionih linija, nagiba krova i smjera sljemena, boje i teksture krovova i fasada, načina uređivanja otvorenog prostora, urbane opreme i drugim oblikovnim karakteristikama prostora...

Ono što je osnovna tendencija plana jeste da se prilikom intervencija u prostoru zadovolje osnovne i sadržajne potrebe koje po svom karakteru neće ugroziti postojeću ambijentalnu strukturu naselja.

Na osnovu uvida u priloženu tekstualnu i grafičku dokumentaciju idejnog rješenja kao i plana Glavni gradski arhitekta konstatuje da su priložene arhitektonske karakteristike materijalizacija priloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametra, gdje se radi na dijelu UP6, odnosno na dijelu kat. parcele br. 2710/9 KO Rožaje obračunske površine 5130 m² (u skladu sa dostavljenim elaboratom parcelacije) ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 0,1 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.07
- Zadat indeks zauzetosti 0,1 – ostvaren indeks zauzetosti 0,07
- Zadana spratnost iznosi P+0 - projektovana spratnost iznosi P+0
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele definisana je numerički planom – Objekti ne prelaze nanešenu građevinsku liniju. (u skladu sa Situacijom)
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione linije definisana je numerički planom – Objekti ne prelaze nanešenu građevinsku liniju. (u skladu sa Situacijom)

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 D.o.o. "Jela Comerc" iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Objekti za smještaj turista", projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 6 LSL „Jela“ ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 22/18 i 36/18), odnosno na dijelu katastarske parcele br. 2710/9 KO Rožaje 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.

