



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-13-041/24-17/3

Rožaje 22.04.2024.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 Nurković Suljović Jasmine iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambenog objeta", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 81 KO Rožaje, unutar granica DUP-a „Centar I „ zona C5 PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Nurković Suljović Jasmini iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta projekta "Stambenog objeta", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 81 KO Rožaje, unutar granica DUP-a „Centar I „ zona C5PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17) 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

Zahtjevom br. UPI-13-041/24-17 od 28.03.2024.godine investitor Nurković Suljović Jasmina iz Rožaja obratila se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta projekta "Stambenog objeta", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 81 KO Rožaje, unutar granica DUP-a „Centar I „ zona C5 PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17).

Obavještenjem broj UPI-13-041/24-17/1 od 05.04.2024.godine od investitora zatražene su korekcije idejnog rješenja u smislu usklađivanja objekta sa propisanim građevinskim linijama kao i obračun parametara za sve objekte na parceli.

Aktom broj UPI-13-041/24-17/2 od 18.04.2024.godine investitor je dostavio tražene izmjene tehničke dokumentacije.

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 - 332/23-508/3 od 24.11.2023.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. 2742 - prepis od 26.03.2024.godine
- List nepokretnistu br. 840 – prepis od 27.03.2024.godine
- Geodetsku skicu predmetne pazele,

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 i materijalizaciju objekata.

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:

Smjernice arhitektonskog oblikovanja djelimično su definisane PUP-om opštine Rožaje 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 i 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 kat. parcele br. 81 KO Rožaje površine 289 m² ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 1,30 - ostvaren indeks izgrađenosti je 1.16
- Zadat indeks zauzetosti 0,50 – ostvaren indeks zauzetosti 0,46
- Spratnost objekata nije zadata - projektovana spratnost iznosi P+2
- Zadata udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne pazele iznosi iznad 2,5m. Na dijelu na kom je to manje investitor je priložio saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Zadata udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 3.0m – projektovani objekti ne zalaze propisanu građevinsku liniju (u skladu sa Situacijom)obzirom da do javne površine ima preko 3.0m.

- Prilaz do javne površine ostvarena je preko parcele kp. br. 78 na kojoj je evidentirana službenost prolaza.

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 Nurković Suljović Jasmini iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambenog objekta" , projektovano na dijelu katastarske parcele br. 81 KO Rožaje, unutar granica DUP-a „Centar I „ zona C5 PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17) 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.

