



**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-13-041/24-29/4

Rožaje 31.05.2024.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), i Ugovora o vršenju poslova br. 0101-UPU 018/20-5 od 13.01.2020.godine rješavajući po zahtjevu DOO "Karanfil-Comerc" iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Skladišni prostor“, projektovano na dijelu katastarske parcele br. 175/48 KO Brezojevice PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), donosi,

## **R J E Š E N J E**

**Investitoru DOO „Karanfil-Comerc“ iz Plava daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Skladišni prostor“, projektovano na dijelu katastarske parcele br. 175/48 KO Brezojevice PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), 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. UPI13-041/24-29 od 19.04.2024. godine investitor DOO „Karanfil-Comerc“ iz Plava iz obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Skladišni prostor“, projektovano na dijelu katastarske parcele br. 175/48 KO Brezojevice PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21).

Obavještenjem broj UPI13-041/24-29/1 od 29.04.2024. od investitora je zatražena dopuna dokumentacije u smislu dostavljanja valjanog dokaza o riješenim imovinsko-pravnim poslovima.

Aktom broj UPI13-041/24-29/2 od 14.05.2024. investitor je dostavio traženu dokumentaciju.

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

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 35-237 od 18.11.2021.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i imovinu Opštine Plav,

U analognoj formi investitor je dostavio:

- List nepokretnosti br. 685 -prepis od 23.04.2024.godine,
- Skicu predmetnih katastarskih parcela izdatu od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 29.06.2022.godine,
- izjavu projektanta da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa Uslovima.
- Izjavu geometra o lokaciji objekta,



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:

Obzirom da još uvijek nijesu donijete Državne smjernice razvoja arhitekture, materijalizacija i oblikovanje objekata mora se posmatrati u skladu sa strateškim i planskim aktima opštine Plav te PUP-om opštine Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21).

Plan ne daje precizne smjernice arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije za ovu vrstu objekata. Ono što je planom definisano jesu sljedeće smjernice:

- Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.
- Porodični stambeni objekti su planirani za korištenje i potrebe jednog domaćinstva. Zavisno od veličine objekta moguća je izgradnja i više stambenih jedinica i to u okviru porodičnog stanovanja maksimalno 4 stambene jedinice.
- Kod porodičnih stambenih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta.
- Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača i klimatskih uslova. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan materijal.
- Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromjenenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.)
- Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u bijeloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

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.

Planom je dozvoljeno udruživanje urbanističkih parcela.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametara planom su zadati sljedeći parametri za ovu namjenu objekata:

Na katastarskoj parceli br. 175/48 ukupne površine 2000m<sup>2</sup> ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks zauzetosti iznosi 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti 0,34
- Indeks izgrađenosti iznosi 0,4 - ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,34
- Zadana spratnost – dvije nadzemne etaže – projektovana spratnost iznosi P+0,
- Zadana minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 15m – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija).



- Zadana udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi min. 5,0m – ostvarena udaljenost u projektu min 5.0m .

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 DOO „Karanfil-Comerc“ iz Plava iz Plava na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Skladišni prostor“ , projektovano na dijelu katastarske parcele br. 175/48 KO Brezjevice PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21) 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.**

