



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-13-041/24-42/3

Rožaje 06.06.2024.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 Zekić Kemala iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambenog objekta - Porodične kuće", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP211 DUP-a „Ibarac“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 26/15), odnosno na dijelu katastarskih parcela br. 555 i 556 KO Ibarac I, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Zekić (Selim) Kemalu iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambenog objekta - Porodične kuće", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP211 DUP-a „Ibarac“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 26/15), odnosno na dijelu katastarskih parcela br. 555 i 556 KO Ibarac I 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-13-041/24-42 od 09.05.2024.godine investitor Zekić Kemal iz Rožaja obratio se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambenog objekta - Porodične kuće", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP211 DUP-a „Ibarac“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 26/15), odnosno na dijelu katastarskih parcela br. 555 i 556 KO Ibarac I.

Obavještenjem broj UPI-13-041/24-42/1 od 24.05.2024.godine od investitora je zatražena korekcija predate dokumentacije u smislu usklađivanja proračunatih parametara u skladu sa izrađenim elaboratom parcelacije.

Aktom broj UPI-13-041/24-42/2 od 06.06.2024.godine 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. UPI-06 - 332/24-136/3 od 21.03.2024.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.
- Geodetski elaborat parcelacije u skladu sa DUP-om izrađenim od strane DOO "Geofriends" iz Podgorice.
- List nepokretnosti br. 670 - prepis od 15.05.2024.godine
- Kopiju plana izdatu od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.
- Geodetsku skicu predmetne parcele,

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 "Studio 84" iz Podgorice, 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 urbanističke parcele br. UP211 DUP-a „Ibarac“, odnosno djelovima kat. parcela br. 555 i 556 KO Ibarac I površine 2250 m² (u skladu sa elaboratom parcelacije) ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 0,20 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.13 (U obračun nije ušla suterenska etaža u skladu sa planom)
- Zadat indeks zauzetosti 0,20 – ostvaren indeks zauzetosti 0,17
- Maksimalna spratnost objekta iznosi P+1+Pk - projektovana spratnost iznosi Su+P
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi iznad 2,5m.

- Zadata udaljenost građevinske od regulacione linije definisana je koordinatnim tačkama plana – projektovani objekti ne zalaze nanešenu građevinsku liniju (u skladu sa Situacijom)

Pojedini objekti koji su se nalazili na terenu uklonjeni su

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 Zekić Kemalu iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambenog objekta - Porodične kuće" , projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP211 DUP-a „Ibarac“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 26/15), odnosno na dijelu katastarskih parcela br. 555 i 556 KO Ibarac I 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.

