



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-13-041/24-51/1

Rožaje 23.05.2024.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 opunomoćenog Elvisa Pepića iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 127/11 KO Grahovo I u zahvatu PUP-a Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama, donosi,

## RJEŠENJE

**Investitoru Pepić Saitu iz Rožaja daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 127/11 KO Grahovo I u zahvatu PUP-a Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Stavlja se van snage Rješenje o davanju saglasnosti br. UPI-13-041/24-7/1 od 02.02.2024.godine

## Obrazloženje

Zahtjevom br. UPI-13-041/24-51 od 20.05.2024.godine investitor Pepić Sait iz Rožaja obratio se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 127/11 KO Grahovo I u zahvatu PUP-a Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama.

Prethodnim zahtjevom br. UPI-13-041/24-7/1 od 02.02.2024.godine investitoru je data saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na katastarskoj parceli 127/11 KO Grahovo I u zahvatu PUP-a Rožaje. Obzirom da je investitor podnio novi zahtjev za izgradnju objekta na istoj parceli sa promijenjenim gabaritima prethodno rješenje se stavlja van snage, ta je novi zahtjev uzet u razmatranje.

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 - 332/23-571/3 od 29.12.2023.godine izdati od strane Sekretarijata za, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.



- Saglasnost vlasnika parcele br.1278/8 KO Grahovo I, Hidajeta Pepića, Denisa Pepića i Elvisa Pepića da Sait Pepić može koristiti katastarsku parcelu br. 127/8 kao prilaz do svoje katastarske parcele.
- Saglasnost vlasnika parcele br.1278/8 KO Grahovo I, Hidajeta Pepića, Denisa Pepića i Elvisa Pepića da Sait Pepić može graditi objekat na manjoj udaljenosti od propisane.

U analognoj formi investitor je priložio:

- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- List nepokretnosti br.103 - izvod od 19.01.2023.godine
- Kopiju plan predmetne pancele,

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 "Arhimex" 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. 127/11 KO Grahovo I površine 2022 m<sup>2</sup> ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 1,2 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0,09
- Zadat indeks zauzetosti 0,5 – ostvaren indeks zauzetosti 0,09
- Zadata spratnost iznosi nije definisana - projektovana spratnost iznosi P+0



- Zadata udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 3,0m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne pacele iznosi iznad 3,0m, na dijelu gdje je to manje vlasnik je obezbijedio saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Zadata udaljenost građevinske od regulacione iznosi 5.0m – Projektovani objekat ne zalazi preko nanešene građevinske linije ( 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 Pepić Saitu iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat" , projektovano na dijelu katastarske parcele br. 127/11 KO Grahovo I u zahvatu PUP-a Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama 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.**

