



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-13-041/24-54/3

Rožaje 12.06.2024.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), i Ugovora o vršenju poslova br. 0101-UPU 018/20-5 od 13.01.2020.godine rješavajući po zahtjevu Pejčinović Nihada iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog "Stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 22/2/2 KO Prnjavor PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), odnosno GUR-a Centar Plav gdje se primjenjuju direktne smjernice DS-4, donosi,

## RJEŠENJE

**Investitoru Pejčinović (Osman) Nihadu daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 22/2/2 KO Prnjavor PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), odnosno GUR-a Centar Plav gdje se primjenjuju direktne smjernice DS-4, 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

Aktom br. UPI13-041/24-54 od 11.06.2024. godine investitor Pejčinović Nihad iz Plava iz obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 22/2/2 KO Prnjavor PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), odnosno GUR-a Centar Plav gdje se primjenjuju direktne smjernice DS-4.

Obavještenjem broj UPI13-041/24-54/1 od 11.05.2024. godine od investitora je zatražena dopuna dokumentacije u smislu dostavljanja dokaza o riješenim imovinsko-pravnim odnosima kao i korekcije u smislu obračuna propisanih parametara.

Aktom br. UPI13-041/24-54/2 od 11.05.2024. 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. 35-63 od 18.03.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i imovinu Opštine Plav,

U analognoj formi investitor je dostavio:

- Posjedivni list br. 707 -prepis od 12.03.2024.godine,
- Geodetsku situaciju izrađenu od strane DOO "Geofriends" iz Podgorice,
- 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 "KIKO CONSTRUCTION" iz Plava, 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 korišćenje 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 nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta usloveli visok tavanski prostor i sl.)
- Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u beloj 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 koji se grade u namjeni DS-4:

Za objekat na katastarskoj parceli br. 22/2/2 KO Prnjavor ukupne površine 580 m<sup>2</sup> ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks zauzetosti iznosi 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti 0,23
- Indeks izgrađenosti iznosi 0,5 - ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,46

- Zadana spratnost iznosi tri nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma – projektovana spratnost iznosi P+Pk,
- Zadana minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 5.0m – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija).
- Zadana udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi min. 2,5m – ostvarena udaljenost u projektu iznad 2.5m.

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 Pejčinović Nihadu iz Plava na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat " , projektovano na dijelu katastarske parcele br. 22/2/2 KO Prnjavor, PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), odnosno GUR-a Centar Plav gdje se primjenjuju direktne smjernice DS-4, 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.**