



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-13-041/24-104/1

Rožaje 06.09.2024.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-UPU018/20-6 od 13.01.2020. godine rješavajući po zahtjevu Mulić Bajrama iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambenog objekta“, projektovano na na dijelu katastarske parcele br. 1389 KO Gusinje unutar granica PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), donosi,

## R J E Š E N J E

**Investitoru Mulić (Muharem) Bajramu iz Gusinja daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambenog objekta“, projektovano na na dijelu katastarske parcele br. 1389 KO Gusinje unutar granica PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) 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. UPI-13-041/24-104 od 05.09.2024. godine investitor Mulić Bajram iz Gusinja iz obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog „Stambenog objekta“, projektovano na na dijelu katastarske parcele br. 1389 KO Gusinje unutar granica PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21).

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

Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su:

- Urbanističko tehnički uslovi br. 04-3602 od 24.08.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje,
- Saglasnost suvlasnika katastarske parcele br. 1389 Ko Gusinje Mulić Hakije, Mulić Sauda, Mulić Sefedina i Mulić Senade da investitor može preduzimati sve pravne radnje u postupku prijave građenja, i dobijanja Urbanističko-tehničkih uslova za za izgradnju objekta.

U analognoj formi investitor je dostavio:

- Izjavu projektanta da je dokumentacija izrađen u skladu sa propisanim uslovima,
- List nepokretnosti br. 530 -prepis od 30.04.2024.godine
- Skicu parcele izdatu od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.
- Izjavu geodetske agencije o lokaciji objekta i prilazu javnoj površini.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 i članom 88 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji 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 "S2 plan" 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 Gusinje te PUP-om Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21).
- PUP ne daje precizne smjernice arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije za ovu vrstu objekata. Ono što je planom definisano jesu sljedeće smjernice:
  - Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni sa osvetljenjem isključivo preko krovnih prozora bez badža.
  - Ograđivanje prema javnim površinama je moguće živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Ograđivanje prema namenama u kontaktu je u skladu sa uslovima za tu namenu. Duž glavne ulice nije planirano ograđivanje.
  - U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

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.

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

- Minimalna površina katastarske parcele iznosi 2500m<sup>2</sup> – parcela na kojoj se projektuje iznosi 8279 m<sup>2</sup>.
- Propisan indeks zauzetosti iznosi 0,3 – ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,015
- Propisan indeks izgrađenosti iznosi 0,6 – ostvaren indeks izgrađenosti iznosi 0.022
- Maksimalna BRGP objekta iznosi 350m<sup>2</sup>- projektovana BRGP iznosi 178,05m<sup>2</sup>.
- Zadata spratnost iznosi tri nadzemne etaže – projektovana spratnost iznosi P+Pk,
- Zadata minimalna udaljenost građevinske od regulacione iznosi 5.0m – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju ( uskladu sa situacijom)
- Zadata minimalna udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele iznosi 5,0m – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju ( uskladu 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 Mulić Bajramu iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog prijekta „Stambenog objekta“ , projektovano na na dijelu katastarske parcele br. 1389 KO Gusinje unutar granica PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) u Gusinju 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 Kalac, dipl.ing.arh.**

