



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-13-041/24-81/1

Rožaje 05.07.2024.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 Djombalaj Zećira iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambenog objekta sa pomoćnim objektom“ projektovano na katastarskoj parceli br. 865/2 KO Vusanje unutar PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), donosi,

## RJEŠENJE

**Investitoru Djombalaj (Halil) Zećiru iz Gusinja daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambenog objekta sa pomoćnim objektom“, projektovano na katastarskoj parceli br. 121/1 KO Dosuđe I unutar 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-13-041/24-81 od 01.07.2024. godine investitor Djombalaj Zećir iz Gusinja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog „Stambenog objekta sa pomoćnim objektom“, projektovano na katastarskoj parceli br. 121/1 KO Dosuđe I unutar 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. 04-1360 od 02.04.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje.

U analognoj formi investitor je dostavio:

- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i prilazu parceli,
- List nepokretnosti br. 329 -prepis od 16.05.2024.godine
- Skicu parcele izdatu od strane Uprave za katastar i državnu imovinu,

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:

- 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 koji se grade u okviru građevinskih područja ruralnog naselja gdje se ne predviđa izgradnja detaljne planske dokumentacije. Idejnim rješenjem investitor je obuhvatio i pomoćni objekat koji je projektovan u skladu sa smjernicama plana za ovu vrstu objekata.

- Minimalna potrebna površina parcele za potrebna za izgradnju stambenog objekta iznosi 600m<sup>2</sup>. – Površina na kojoj se projektuje objekat iznosi 1009m<sup>2</sup> u skladu sa LN br. 329 -prepis od 14.05.2024.godine za katastarsku parcelu br. 121/1 KO Dosuđe I.
- Minimalna širina parcele na kojoj se može graditi stambeni objekat je 15 m- Širina parcela na kojima se projektuje objekat iznose iznad 15m.
- Maksimalna BGP slobodnostojećeg stambenog objekta je 250 m<sup>2</sup> - Projektovana površina iznosi 205,02 m<sup>2</sup>. Površina pomoćnog objekta iznosi 24m<sup>2</sup> koja ne ulazi u površinu slobodnostojećeg stambenog objekta,
- Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 5 m- projektovana linija iznosi iznad 5m (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija)
- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je 3 nadzemne etaže, a maksimalna visina objekta računajući od kote trotoara oko kuće je 10,5 m- rijektovana spratnost iznosi P+1

- Zadana minimalna udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele iznosi 1.5m – minimalna projektovana udaljenost iznosi iznad 1.5m ( 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 Djombalaj Zećiru iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambenog objekta sa pomoćnim objektom“ , projektovano na katastarskoj parceli br. 121/1 KO Dosuđe I unutar 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 Kalač, dipl.ing.arh.**