



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-13-041/24-83/3

Rožaje 19.07.2024.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), rješavajući po zahtjevu Fejzić Samira iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP20 DUP-a „Bandžovo Brdo“ – faza I ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 22/18 i 36/18), odnosno dijelu katastarske parcele br. 1512/15 KO Rožaje u Rožajama, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Fejzić (Ljutvo) Samiru iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP20 DUP-a „Bandžovo Brdo“ – faza I ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 22/18 i 36/18), odnosno dijelu katastarske parcele br. 1512/15 KO Rožaje 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).

Obrazloženje

Zahtjevom br. UPI-13-041/24-83 od 04.07.2024.godine investitor Fejzić Samir iz Rožaja obratio se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP20 DUP-a „Bandžovo Brdo“ – faza I ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 22/18 i 36/18), odnosno dijelu katastarske parcele br. 1512/15 KO Rožaje u Rožajama.

Obavještenjem broj UPI-13-041/24-83/1 od 17.07.2024. godine od investitora je zatražena dopuna dokumentacije u smislu dostavljanja dokaza o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na parceli preko je se prilazi do javne površine.

Aktom broj UPI-13-041/24-83/2 od 19.07.2024 investitor je dostvio traženu dopunu.

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 - 332/24-96/3 od 01.03.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.

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.3184 - prepis od 27.06.2024.godine
- Kopiju plan 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 "FETH Studio" iz Plava, 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. 1512/15 KO Rožaje površine 502 m² ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 1,2 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.52
- Zadat indeks zauzetosti 0,6 – ostvaren indeks zauzetosti 0,33
- Zadana spratnost iznosi P+2 gdje je dozvoljena izgradnja suterenske ili podrumске etaže - projektovana spratnost iznosi Su+P
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi 2,5m,

- Zadata udaljenost građevinske od regulacione iznosi 3.0m – Projektovana udaljenost građevinske linije iznosi 3.0m i objekat ne zalazi preko projektovane 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 Fejzić Samiru iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat" , projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP20 DUP-a „Bandžovo Brdo“ – faza I ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 22/18 i 36/18), odnosno dijelu katastarske parcele br. 1512/15 KO Rožaje 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.

