



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-13-041/24-87/3

Rožaje 28.08.2024.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 Fadila Hota iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“, projektovano na dijelu katastarske parcele br. 1702/1 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Centar“ – zona C7 gdje se primjenjuju sjernice PUP-a Opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama, donosi,

## RJEŠENJE

Investitoru Fadilu (Hajro) Hotu iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“, projektovano na dijelu katastarske parcele br. 1702/1 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Centar“ – zona C7 gdje se primjenjuju sjernice PUP-a Opštine 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).

## Obrazloženje

Zahtjevom br. UPI-13-041/24-87 od 23.07.2024.godine investitor Fadil Hot iz Rožaja obratio se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“, projektovano na dijelu katastarske parcele br. 1702/1 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Centar“ – zona C7 gdje se primjenjuju sjernice PUP-a Opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama.

Obavještenjem broj UPI-13-041/24-87/1 od 05.08.2024. godine od investitor je zatražena dopuna dokumentacije u smislu obračuna planiranih parametara kao i korekcije grafičkog priloga – Situacija.

Aktom broj UPI-13-041/24-87/2 od 12.08.2024. godine investitor je dostavio tražene dopune.

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 - 332/24-119/3 od 12.03.2024.godine, kao i dopunske urbanističko-tehničke uslove br.

UPI 06 -332/24-119/4 od 02.07.2024.godine izdate 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.
- Izjavu geodetske agencije Doo "Geofriends" iz Podgorice o lokaciji objekta,
- List nepokretnosti br. 555 - prepis od 23.07.2024.godine
- Kopiju plana 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 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. 1702/1 KO Rožaje ukupne površine 417 m<sup>2</sup> ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 1,2 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.51
- Zadat indeks zauzetosti 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti 0,35
- Zadana spratnost iznosi nije definisana - projektovana spratnost iznosi Su+P
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih pacela iznosi iznad 2,5m,.

- Zadana udaljenost građevinske od regulacione iznosi 3.0m – Udaljenost objekta od regulacione linije iznosi iznad 3.0m ( 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 Fadilu Hotu iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“, projektovano na dijelu katastarske parcele br. 1702/1 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Centar“ – zona C7 gdje se primjenjuju sjernice PUP-a Opštine 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 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.**

