



Broj: UPI-13-041/24-91/2

Rožaje 09.08.2024.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 Novalić Bekima iz Berana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeno-poslovni objekat", projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 113 DUP-a Petnjica ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17), odnosno na dijelovima katastarskih parcela br. 1470/3 i 1476/5 KO Petnjica u Petnjici, donosi,

## RJEŠENJE

**Investitoru Novalić (Šema) Bekimu iz Berana daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambeno-poslovni objekat", projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 113 DUP-a Petnjica ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17), odnosno na dijelovima katastarskih parcela br. 1470/3 i 1476/5 KO Petnjica, u Petnjici 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-13-041/91 od 29.07.2024.godine investitor Novalić Bekim iz Berana obratio se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambeno-poslovni objekat", projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 113 DUP-a Petnjica ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17), odnosno na dijelovima katastarskih parcela br. 1470/3 i 1476/5 KO Petnjica, u Petnjici.

Aktom broj UPI-13-041/24-91/1 od 07.08.2024.godine investitor je dostavio dopunu zahtjeva u smislu usklađivanja parametara kao i rješavanja imovinsko pravnih pitanja na obezbješivanju prilaza parceli sa javne površine.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je:

- Idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).
- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 04-019/174 od 28.02.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za lokalnu upravu Opštine Petnjica.
- Elaborat parcelacije u skladu sa DUP-om,
- Geodetsku situaciju sa nanešenom građevinskom linijom,
- Saglasnost i vlasnika katastarskih parcela br. 1476/3 i 1476/4 KO Petnjica Opštine Petnjica i vlasnika katastarske parcele br. 1476/1 KO Petnjica DOO „Radmanci“ iz Petnjice da investitor može koristiti iste kao prilaz do javne površine.

- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i prilazu parceli,
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim
- Posjedovni list br.674 - prepis od 14.05.2024.godine
- Kopiju plana predmetne pazele,

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 "ARCHIPRO" iz Berana, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga: Smjernice arhitektonskog oblikovanja djelimično su definisane planom 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 u skladu sa namjenom.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametra, gdje se radi na dijelu UP 113 DUP-a Petnjica, odnosno na dijelu kat. parcela br. 1470/3 i 1470/5 KO Petnjica površine 913 m<sup>2</sup> (u skladu sa dostavljenim elaboratom parcelacije) ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 1,20 - ostvaren indeks izgrađenosti je 1,18
- Zadat indeks zauzetosti 0,50 – ostvaren indeks zauzetosti 0,44
- Zadana spratnost iznosi tri etaže - projektovana spratnost iznosi P+2
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione linije definisana je grafički koordinatama – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju (u skladu sa Situacijom)
- Zadana udaljenost građevinske od granica susjedne parcele definisana je grafički koordinatama – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju (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 Novalić Bekimu iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeno-poslovni objekat", projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 113 DUP-a Petnjica ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17), odnosno na dijelovima katastarskih parcela br. 1470/3 i 1476/5 KO Petnjica, u Petnjici 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 plniranja, 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.**

