



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-13-041/24-92/4

Rožaje 18.09.2024.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 Deljanin Redža iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambenog objekta“ , projektovano na urbanističkim parcelama br. . UP F88 i F87 PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno na katastarskim parcelama br. 536/2, 537/2 KO Gusinje , donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Deljanin (Hamo) Redžu iz Gusinja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambenog objekta“ , projektovano na urbanističkim parcelama br. . UP F88 i F87 PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno na katastarskim parcelama br. 536/2, 537/2 KO Gusinje 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

Aktom br. UPI-13-041/24-92 od 02.08.2024. godine investitor Deljanin Redžo iz Gusinja iz obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambenog objekta“ , projektovano na urbanističkim parcelama br. . UP F88 i F87 PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno na katastarskim parcelama br. 536/2, 537/2 KO Gusinje.

Obavještenjm broj UPI-13-041/24-92/1 od 03.09.2024. od investitora je zatražena korekcija dokumentacije u smislu izrade elaborata parcelacije po DUP-u kao i novi obračun ostvarenih parametara u skladu sa izrađenim elaboratom.

Aktom broj UPI-13-041/24-92/2 od 16.09.2024. godine Investitor je dostavio tražene korekcije predatog idejnog rješenja.

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

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 04-1721 od 29.04.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje,
- Elaborat parcelacije izrađen od strane doo. "Geofriends" iz Podgorice u digitalnoj formi

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. 1160 -prepis od 01.08.2024.godine
- Kopiju plana katastarske parcele izdatu od strane Uprave za katastar i državni imovinu,

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 i članom 88 stav 1 Zakona o planiranju prostora 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 "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 stanovanje manje gustine a čija obračunska površina u skladu sa Elaboratom parcelacije pema DUP-u iznosi 1414 m²:

- Propisan indeks zauzetosti iznosi 0,3 – ostvaren indeks zauzetosti 0,15
- Propisan indeks zauzetosti izgrađenosti li iznosi 0,6 – ostvaren indeks izgrađenosti 0.28
- Zadata spratnost – visina objekta iznosi tri nadzemne etaže – projektovana spratnost iznosi P+1,
- Zadata minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije definisana je koordinatama plana – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju (u skladu sa situacijom)

- Zadana minimalna udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele iznosi 2.5m a min. 1.5m ukoliko se objatat na susjednoj parceli nalazi na većoj udaljenosti od 5.0m – minimalna projektovana udaljenost objekta iznosi iznad 2.5m.

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 Rašić Damiru iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog prijekta „Stambenog objekta“ , projektovano na urbanističkim parcelama br. UP F88 i F87 PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno na katastarskim parcelama br. 536/2, 537/2 KO Gusinje u Gusinju u odnosu na materijalizaciju 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.

