



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.opstinarožaje.me

Broj: UPI-13-041/24-131/1

Rožaje 26.11.2024.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-UPU 018/20-5 od 13.01.2020.godine rješavajući po zahtjevu Pejčinović Eldine i Lankwarden Gerrit Edwin Herman iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Hotela sa 3* ", projektovan na katastarskoj parceli br. 8/34 KO Prnjavor, PUP-a Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), donosi,

RJEŠENJE

Investitorima Pejčinović Eldina i Lankwarden Gerrit Edwin Herman iz Plava daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Hotela sa 3* ", projektovan na katastarskoj parceli br. 8/34 KO Prnjavor, PUP-a Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Stavlja se van snage rješenje broj UPI-13-041/23-16/1 od 13.03.2023.godine.

Obrazloženje

Aktom br. UPI13-041/23-131 od 11.11.2024. godine investitori Pejčinović Eldina i Lankwarden Gerrit Edwin Herman iz Plava iz obratili su se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Hotela sa 3* ", projektovano na katastarskoj parceli br. 8/34 KO Prnjavor, PUP-a Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21).

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

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 35-21 od 10.02.2023.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i imovinu Opštine Plav,
- U analognoj formi investitor je dostavio: List nepokretnosti br. 56-prepis od 20.01.2023.godine,
- Skicu predmetne katastarske parcele izdatu od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 20.01.2022.godine,
- Geodetsku podlogu urađenu od strane DOO Geofriends iz Podgorice
- izjavu projektanta da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa Uslovima.
- Izjavu geometra o lokaciji objekta,

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.

Prethodnim rješenjem br. UPI-13-041/23-16/1 od 13.03.2023 data je saglasnost Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje. Umeđuvremenu došlo je do promjene tehničke dokumentacije u smislu pomijeranja objekta na predmetnoj parceli te se investitor obratio novim zahtjevom za izdavanje saglasnosti. U skladu sa rečenim stavljeno je van snage prethodno rješenje te se ponovo odlučuje o davanju saglasnosti.

U skladu sa članom 218b Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) propisano je: Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namijenjenu planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost, urbanističko-tehnički uslovi mogu se izdati za hotel, u skladu sa propisom iz člana 212 stav 5 ovog zakona.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio je zahtjev i idejno rješenje izrađeno od strane DOO "HD Architects" iz Plava, 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 Plav te PUP-om „Plav“ – Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21).

Plan ne daje precizne smjernice arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije za ovu vrstu objekata. Ono što je planom definisano jesu sljedeće smjernice:

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukohtonovane na savremen nadin, prirodne materijale i dr.
- Fasade objekata su predvideni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.
- projektovati kose kiovine ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način.
- Krovni pokrivači su predvidjeni od kvalitetnog itrajnog materijala i kvalitetno izvedeni.
- Za sve objekte de preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača.
- Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal' kojije u saglasju sa celokupnom materijalizacijom i oblikovanjem.

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 a tipa su DS1:

- Zadat indeks zauzetosti iznosi 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti 0,14
- Indeks izgrađenosti iznosi 0,5 - ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,35
- Zadata spratnost – visina objekta iznosi 3 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže – projektovana spratnost iznosi P+2,

- Zadana minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije nije dataveć se primjenjuje zakon o putevima – Objekat ne prelazi zadatu građevinsku liju (situacija).
- Zadana udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi min. 2,5m – ostvareno u projektu 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 investitorima Pejčinović Eldini i Lankwarden Gerrit Edwin Herman iz Plava na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Hotela sa 3*" , projektovan na katastarskoj parceli br. 8/34 KO Prnjavor, PUP-a Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21) u Plavu 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.

