



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-13-041/24-133/1

Rožaje 27.11.2024.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), rješavajući po zahtjevu Ajdarpašić Semira iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat" ,projektovano na katatsraskoj parceli br. 1214 KO Vrševo u okviru granica PUP-a Petnjica ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) u Petnjici, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Ajdarpašić (Refika) Semiru iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambeni objekat" ,projektovano na katatsraskoj parceli br. 1214 KO Vrševo u okviru granica PUP-a Petnjica ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17), 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).

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom br. UPI-13-041/133 od 12.11.2024.godine investitor Ajdarpašić Bekim iz Rožaja obratio se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambeni objekat" ,projektovano na katatsraskoj parceli br. 1214 KO Vrševo u okviru granica PUP-a Petnjica ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17), u Petnjici.

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-UPI 354/24 – 348/2od 09.08.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za lokalnu upravu Opštine Petnjica.
- Geodetsku situaciju,
- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i prilazu parceli,
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim
- List nepokretnosti br.315 - prepis od 07.11.2024.godine
- Kopiju plana predmetne pacele,

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 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.

Obzirom da se lokacija novog objekta nalazi na istoj poziciji kao i postojeći objekat, postojeći objekat se uklanja. Što se tiče osnovnih urbanističkih parametara, gdje se radi na dijelu parcele br. 1214 KO Vrševo u Petnjici površine 5800 m² (u skladu sa dostavljenim Listom nepokretnosti) ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 1,00 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0,04
- Zadat indeks zauzetosti 0,50 – ostvaren indeks zauzetosti 0,02
- Zadana spratnost iznosi P+2 sa mogućnošću izgradnje suterenske ili podrumске etaže - projektovana spratnost iznosi Su+P
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 5,0m – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju (u skladu sa Situacijom)
- Zadana udaljenost građevinske od granica susjedne parcele iznosi 3,0m – 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 Ajdarpašić Semiru iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat", projektovano na katatarskoj parceli br. 1214 KO

Vrševu u okviru granica PUP-a Petnjica ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17), 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 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.

