



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-13-041/24-67/3

Rožaje 26.07.2024.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 Doo "AK Invest" iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeno-poslovnog objekta (Lamela C), Garaža (Lamela B)", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP207 DUP-a „Suho Polje“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 36/15), odnosno dijelovima katastarskih parcela br. 38/2 i 39/1 KO Ibarac I u Rožajama, donosi,

## RJEŠENJE

**Investitorima D.o.o. „AK Invest“, Enesu Gusinjcu, Erhanu Gusinjcu i Erkanu Gusinjcu iz Rožaja daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambeno-poslovnog objekta (Lamela C), Garaža (Lamela B)", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP207 DUP-a „Suho Polje“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 36/15), odnosno dijelovima katastarskih parcela br. 38/2 i 39/1 KO Ibarac I 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-13-041/24-67 od 10.06.2024.godine investitor D.o.o. „AK Invest“ iz Rožaja obratio se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Stambeno-poslovnog objekta (Lamela C), Garaža (Lamela B)", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP207 DUP-a „Suho Polje“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 36/15), odnosno dijelovima katastarskih parcela br. 38/2 i 39/1 KO Ibarac I u Rožajama.

Obavještenjem broj UPI-13-041/24-67/1 od 17.07.2024. godine od investitora je zatražena dopuna dokumentacije u smislu dostavljanja dokaza o riješenim imovinsko-pravnim odnosima između investitora, kao i dokaz o ostvarenim parametrima na parceli u smislu broja stambenih jedinica kao i grafički prikaz djelova tehničke dokumentacije potrebnih za odlučivnje po zahtjevu.

Aktom broj UPI-13-041/24-67/2 od 19.07.2024 investitor je dostvio traženu dopunu tj:

- Korigovano idejno rješenje
- Ugovor o zajedničkoj izgradnji investitora d.o.o. „AK Invest“, Erhana Gusinjska, Erkana Gusinjska i Enesa Gusinjska,
- Predugovor između investitora i kupca koji je kupio dva stana radi spajanja u jedan.

Uz osnovni zahtjev podnosilac zahtjeva dostavio je:

- Idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).
- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. UPI-06 - 332/22-41/3 od 09.02.2022.godine izdati 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 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.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio je zahtjev i idejno rješenje izrađeno od strane DOO "ACOS" 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 (zajedno sa izgrađenim objektom), gdje se radi na dijelu urbanističke parcele br. UP 207, odnosno na djelovima kat. parcela br. 39/1 i 38/2 KO Ibarac i površine 5887 m<sup>2</sup> ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 1,2 - ostvaren indeks izgrađenosti je 1.00
- Zadat indeks zauzetosti 0,3 – ostvaren indeks zauzetosti 0,17
- Zadana spratnost iznosi P+4+Pk - projektovana spratnost iznosi Po+P+4+Pk (Podrumaska etaža ne ulazi u obračun parametara)
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi iznad 2,5m (u skladu sa frafičkim prilogom Situacija),
- Objekat podzemne garaže između dvije lamele takođe ne ulazi u obračun parametara.
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione definisana je koordinatama plana – Projektovana udaljenost ne zalazi preko nanešene građevinske linije ( u skladu sa Situacijom).
- Maksimalan broj stambenih jedinica iznosi 47 – Ostvaren broj stambenih jedinica iznosi 47. (Investitor je dostavio dokaz o spajanju stanova na prethodno izgrađenom objektu)

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 D.o.o. „AK Invest“, Enesu Gusinjcu, Erhanu Gusinjcu i Erkanu Gusinjcu iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeno-poslovnog objekta (Lamela C), Garaža (Lamela B)", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP207 DUP-a „Suho Polje“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 36/15), odnosno dijelovima katastarskih parcela br. 38/2 i 39/1 KO Ibarac I 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 protornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja.

**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**  
**Arbin Kalač, dipl.ing.arh.**

**Dostavljeno:**

- Podnosiocu zahtjeva
- Predmetu
- Arhivi,

