



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-13-041/24-139/1

Rožaje 19.12.2024.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 Ministarstva socijalnog staranja, brige o porodici i demografije za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Višenamjenski objekat“, projektovano na katastarskoj parceli br. 778/8 KO Gusinje, odnosno na dijelu urbanističke parcele br. UP A3 PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), donosi,

## RJEŠENJE

**Investitoru Ministarstvu socijalnog staranja, brige o porodici i demografije daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Višenamjenski objekat“, projektovano na katastarskoj parceli br. 778/8 KO Gusinje, odnosno na dijelu urbanističke parcele br. UP A3 PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

## Obrazloženje

Aktom br. UPI-13-041/24-139 od 19.12.2024. godine investitor Ministarstvo socijalnog staranja, brige o porodici i demografije obratilo se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog „Višenamjenski objekat“, projektovano na katastarskoj parceli br. 778/8 KO Gusinje, odnosno na dijelu urbanističke parcele br. UP A3 PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21).

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

Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 04-1680 od 25.04.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje.

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 "GREEN HOUSE" iz Podgorice, 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 urbanističku parcelu br. UP A3.

- Maksimalna BRGP slobodnostojećeg objekta je 280 m<sup>2</sup> ( $li=0.78$ ) - Projektovana površina iznosi 205,02 m<sup>2</sup>.
- Maksimalna BRGP pod objektom iznosi 205 m<sup>2</sup> ( $lz=0.57$ ) - Projektovana površina iznosi 205,02 m<sup>2</sup>.
- Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je definisana je kotama plana – Objekat ne zalazi preko nanešenje građevinske linije (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija)
- Minimalna udaljenost građevinske od granice sujedne parcele je definisana je kotama plana – Objekat ne zalazi preko nanešenje građevinske linije (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija)
- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je 2 nadzemne etaže, - Prijektovana spratnost iznosi P+0 do P+1

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 MInistarstvu socijalnog staranje, brige o porodici i



demografije na idejno rješenje arhitektonskog prijekta „Višenamjenski objekat“ , projektovano na katastarskoj parceli br. 778/8 KO Gusinje, odnosno na dijelu urbanističke parcele br. UP A3 PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) u Gusinju 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 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.**

