



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-04-041/25- 9

Rožaje 15.01.2025.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 Dacić Isada iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Poslovno-stambenog objekta“, projektovano na dijelu urbanističke parcele br UP214 DUP-a „Suho Polje“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 26/15), odnosno dijelu katastarske parcele br. 288/1 KO Ibarac I, u Rožajama, donosi,

## RJEŠENJE

**Investitoru Dacić (Husnija) Isadu iz Rožaja daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Poslovno-stambenog objekta“, projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP214 DUP-a „Suho Polje“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 26/15), odnosno dijelu katastarske parcele br. 288/1 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).

## O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom br. UPI-13-041/24-143 od 25.10.2024.godine investitor Dacić Isad iz Rožaja obratio se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Poslovno-stambenog objekta“, projektovano na dijelu urbanističke parcele br UP214 DUP-a „Suho Polje“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 26/15), odnosno dijelu katastarske parcele br. 288/1 KO Ibarac I, u Rožajama.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je:

- Idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).
- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. UPI 06 - 332/22-351/3 od 05.08.2022.godine izdati od strane Sekretarijata za, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.
- Elaborat parcelacije u skladu sa DUP-om izrađenim od strane geodetske agencije Doo "Geofriends" iz Podgorice



U analognoj formi investitor je priložio:

- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- Izjavu geodetske agencije Doo "Geofriends" iz Podgorice o lokaciji objekta,
- List nepokretnosti br. 1207 - prepis od 15.10.2024.godine
- Kopiju plana predmetne parcele,

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 DUP-om Suho Polje 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, gdje se radi na dijelu urbanističke parcele br UP214 , odnosno dijelu kat. parcele br. 288/1 KO Ibarac I čija obračunska površina iznosi 483 m<sup>2</sup> ( u skladu sa elaboratom parcelacije) ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 0,8 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.78
- Zadat indeks zauzetosti 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti 0,399
- Zadana spratnost iznosi P+1+Pk - projektovana spratnost iznosi P+1
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih pacela iznosi 2,5m,



- Zadana udaljenost građevinske od regulacione zadata je koordinatama plana – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju ( u skladu sa Situacijom)

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni gradski arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja 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 Dacić Isadu iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Poslovno-stambenog objekta“, projektovano na dijelu urbanističke parcele br UP214 DUP-a „Suho Polje“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 26/15), odnosno dijelu katastarske parcele br. 288/1 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja.

**Dostavljeno:**

- Podnosiocu zahtjeva
- Predmetu
- Arhivi,

