



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  
Rožaje 11.10.2022.godine

Broj: UPI-13-041/22-77/1

Pacarada Fetije

Gusinje  
Gusinje bb

## OBAVJEŠTENJE

Poštovani,

Obratili ste se zahtjevom broj UPI-13-041/22-77 od 03.10.2022.godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje „Rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta, uređenje terena sa pratećim objektima: garaža, šarvan, i dva bungalova“ projektovano na katastarskoj parceli br. 498 KO Gusinje. Uz zahtjev ste proložili Idejno rješenje u digitalnoj formi. Kao sastavni dio Idejnog projekta priloženi su Urbanističko-tehnički uslovi br. 04-4003 od 13.09.2022.godine izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora, imovinu i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje, kao i ostalu potrebnu dokumentaciju u skladu sa uputstvom br. 01-1894/1 od 17.11.2021.godine.

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 55 stav 2 tačka 3 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 15. stavom 2 istog Zakona kaže se:

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjivaće se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju: idejno rješenje, Urbanističko-tehničke uslove, odnosno PUP Opštine Gusinje utvrđeno je,:

- Urbanističko-tehnički uslovi nisu izdati u skladu sa planom (PUP-om) obzirom da se predmetna parcela nalazi u dijelu PUP-a koji definiše poljoprivredne površine. Urbanističko-tehničkim uslovima neophodno je bilo propisati uslove građenja za stambene objekte na poljoprivrednim površinama, odnosno uslove iz poglavlja:  
7.11.25. PRAVILA ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA NA POLJOPRIVREDNIM POVRŠINAMA

U skladu sa tim idejo rješenje nije moglo biti izrađeno u skladu sa planom.

- Uvidom u list nepokretnosti br. 498 od 21.09.2022.godine utvrđeno je da se na parceli nalazi već izgrađeni objekat koji investor namjerava rekonstruisati. Međutim istim listom nepokretnosti konstatovano je da se radi o objektu koji nema građevinsku dozvolu te se ovakvi objekti ne mogu rekonstruisati već je neophodno da se ovi objekti legalizuju prije bilo kakvih intervencija na objektu.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da dostavite tražene dopune radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 15 dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u datom roku ne dostavite tražene dopune Vaš zahtjev će biti odbijen rješenjem.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Predmetu
- Arhivi,

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

