



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-13-041/23-5/2

Rožaje 06.02.2023.godine

Džurlić Esma

Petnjica
Selo Vrbica

U prilogu akta dostavljam Vam rješenje o davanju saglasnosti na arhitektonski projekat stambenog objekta, projektovan na katastarskim parcelama broj 2120/2, 2120/3, 2120/4 i 2120/5 KO Vrbica i zahvatu PUP-a Petnjica (Sl.list CG - Opštinski propisi, broj 03/19), u Petnjici na dalju nadležnost.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Arbin Kalac, dipl.ing.arh.





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-13-041/23-5/1

Rožaje 06.02.2023.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), kao i ugovora o vršenju poslova br. 01-018/22-1337 od 13.05.2022.god. rješavajući po zahtjevu Džurlić Esme iz Petnjice za davanje saglasnosti na arhitektonski projekat stambenog objekta, projektovan na katastarskim parcelama broj 2120/2, 2120/3, 2120/4 i 2120/5 KO Vrbica i zahvatu PUP-a Petnjica (Sl.list CG - Opštinski propisi, broj 03/19) u Petnjici, donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru Džurlić Esmi iz Petnjice daje se saglasnost na arhitektonski stambenog objekta, projektovan na katastarskim parcelama broj 2120/2, 2120/3, 2120/4 i 2120/5 KO Vrbica i zahvatu PUP-a Petnjica (Sl.list CG - Opštinski propisi, broj 03/19), 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

Aktom br. UPI-13-041/23-5 od 30.01.2023.godine investitor Džurlić Esma iz Petnjice obratila se zahtjevom za davanje saglasnosti na arhitektonski projekat stambenog objekta projektovan na katastarskim parcelama broj 2120/2, 2120/3, 2120/4 i 2120/5 KO Vrbica i zahvatu PUP-a Petnjica (Sl.list CG - Opštinski propisi, broj 03/19).

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je:

- Idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).
- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su: urbanističko tehnički uslovi br. 04-19/1601 od 07.12.2022.godine izdati od strane Sekretarijata za lokalnu upravu Opštine Petnjica,

U analognoj formi investitor je priložio:

- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i prilazu parceli,
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- List nepokretnosti broj 880-izvod od 08.12.2022.godine
- Kopiju plana katastarske 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 "Arhimex" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

Smjernice arhitektonskog oblikovanja djelimično su definisane PUP-om Petnjica gdje se kaže:

Oblikovanje prostora mora biti usklađeno sa namjenom i sadržajem objekata. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike prostora.

Obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

Obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni. Potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada:

- obrađene javne zelene površine partera;
- obrada kolovoznih površina;
- obrada pješačkih površina;
- uređenje dvorišta individualnih objekata;
- urbana oprema u prostoru (klupe za sjedenje, česme i fontane, nadstrešnice, korpe za otpadke);

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 PUP opštine Petljica, 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 radi se o građenju na dijelu urbanističkih parcela a idejnim rješenjem ostvareni sljedeći parametri :

- Zadat indeks izgrađenosti 0,6 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.015
- Zadat indeks zauzetosti 0,3 – ostvaren indeks zauzetosti 0,02
- Zadana maksimalna spratnost objekta iznosi Su+P+2 – Projektovana spratnost iznosi P+1,
- Zadana udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele iznosi 2,5m – projektovana udaljenost (Prema situacionom planu) iznosi 3,0m.
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 5.0m - projektovana udaljenost (Prema situacionom planu) iznosi iznad 5,0m od pristupnog puta

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 DŽurlić Esmi iz Petljice na arhitektonski projekat Stambene zgrade projektovan na katastarskim parcelama broj 2120/2, 2120/3, 2120/4 i 2120/5 KO Vrbica i zahvatu PUP-a Petnjica (Sl.list CG - Opštinski propisi, broj 03/19) 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.

