



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-13-041/24-13/3

Rožaje 21.03.2024.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-UPU 018/20-5 od 13.01.2020.godine rješavajući po zahtjevu Musić Mirsada iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta Stambenog objekta-porodične kuće, projektovano na djelu katastarske parcele br: 820 KO Bogajiće, u zahvatu PUP-a Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21),u Plavu, donosi,

## RJEŠENJE

**Investitoru Mirsadu Musiću iz Plava daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta Stambenog objekta-porodične kuće, projektovano na djelu katastarske parcele br: 820 KO Bogajiće, u zahvatu PUP-a Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21), 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-13-041/24-13 od 11.03.2024. godine investitor Mirsad Musić iz Plava iz obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta Stambenog objekta-porodične kuće, projektovano na djelu katastarske parcele br: 820 KO Bogajiće, u zahvatu PUP-a Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21),u Plavu.

Obavještenjem broj UPI-13-041/24-13/1 od 18.03.2024.godine od investitora je zatražena dopuna dokumentacije u smislu rješavanja imovinsko-pravnih pitanja na prilaznom putu. Aktom broj UPI-13-041/24-13/2 od 20.03.2024.godine investitor je dostavio kopiju saglasnost suvlasnika katastarske parcele Esada Musića broj 823 KO Bogajiće da investitor može koristiti predmetnu parcelu kao prilaz svom objektu.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak). Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 35-320 od 19.10.2023.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i imovinu Opštine Plav, kao i Izmjena i dopuna Urbanističko-tehničkih uslovia br. 35-34 od 13.12.2024.godine izdati od istog organa.

U analognoj formi investitor je dostavio:

- 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.

- Saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele br. 829 da investitor može graditi objekat na manjoj udaljenosti od propisane (5m),
- List nepokretnosti br.144 - prepis od 06.05.2024.godine.
- Skicu parcela izdatu od strane Uprave za katastar i državnu imovinu izdatu 04.03.2024.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 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:

- 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 Plav, te PUP-om Optine Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21).
- PUP ne daje precizne smjernice arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije za ovu vrstu objekata. Ono što je planom definisano jesu sljedeće smjernice:
  - Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni,
  - U objektima u kojima se prizemlje koristi kao poslovni prostor isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.
  - Komercijalni panoi i natpisi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.
  - Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.
  - Rasvjeta prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe funkcije prostora.
  - U objektima višeporodičnog stanovanja podrumске ili suterenske etaže mogu se koristiti za izgradnju garaža za potrebe stanara. Gdje je to moguće podzemne građevinske linije se mogu pomjeriti na 1m do granice grnice parcele radi obezbjeđenja prostora za garažiranje što većeg broja automobile. Ukoliko se potreban broj parking mjesta može obezbijediti u okviru parcele suterenska etaža se može koristiti prema potrebi korisnika (stanovanje, ostave, djelatnosti i sl.)
  - Za sve objekte obavezni su kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih je u funkciji odabranog krovnog pokrivača i klimatskih uslova. Krovni pokrivač je crep, eternity, tegola ili drugi kvalitetan material.
  - Obrada prozorskih otvora iv rata drvetom ili al. bravarija, odnosno PVC u bijeloj ili boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

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 ovu namjenu objekata:

- Obračunska površina parcela iznosi 968m<sup>2</sup>.
- Zadat indeks zauzetosti iznosi 0,2 – ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,14
- Zadat indeks izgrađenosti iznosi 0,5 – ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0.14
- Zadana spratnost iznosi tri etaže (S+P+Pk ili P+1+Pk) ili 12m – projektovana spratnost iznosi P+0,
- Zadana minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije iznosi 5.0m a – Projektovana udaljenost građevinske linije od regulacione linije iznosi iznad 5,0m (u skladu sa situacijom).
- Zadana minimalna udaljenost građevinske linije od susjedne parcele nije data već je uslovljena udaljenošću novih objekata od 10m od susjednih objekata. Na mjestu na kom je to manje investitor je obezbijedio saglasnost vlasnika susjedne parcele.

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 Musić Mersadu iz Plava na arhitektonski projekat Stambenog objekta-porodične kuće , projektovano na djelu katastarske parcele br: 820 KO Bogajiće, u zahvatu PUP-a Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21), u Plavu, 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,

