



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.opstinarožaje.me

Broj: UPI-04-041/25-221/1

Rožaje 03.07.2025.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu članova 22, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), Pravilnikom o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme ("Službeni list Crne Gore", br. 043/18, 076/18 i 009/24), Odluke o donošenju programa privremenih objekata za područje optine Plav za period 2024-2028 godine ("Službeni list Crne Gore" op, br. 56/24) a rješavajući po zahtjevu Musić Zija iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Samouslužna autoperionica sa pratećim sadržajima", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 614 KO Plav, u Plavu, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Musić (Omer) Ziju iz Plava daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Samouslužna autoperionica sa pratećim sadržajima", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 614 KO Plav, u Plavu, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji, namjeni i parkiranju).

Obrazloženje

Aktom br. UPI-04-041/25-195 od 28.05.2025. godine investitor Ervin canović iz Plava obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Samouslužna autoperionica sa pratećim sadržajima", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 614 KO Plav, u Plavu.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je idejno rješenje u digitalnoj formi (dva primjerka).

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 35-455 od 09.12.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine Opštine Plav,
- List nepokretnosti br 293 - prepis od 13.06.2025.godine,
- Geodetski elaborat originalnih terenskih podataka izrađen od strane doo "Geomont Consulting" iz Bijelog Polja,
- izjavu projektanta da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa Uslovima.

Odredbom člana 22 stav 2 i članom 25 stav 1 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa:

- urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;

1. idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;
2. idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa privremenih objekata

Glavni gradski arhitekta je razmotrio je zahtjev i idejno rješenje izrađeno od strane DOO "HD Architects" iz Plava, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

Ono što je pomenutiom programom definisano jesu sljedeće smjernice:

- Noseća konstrukcija čelični profili;
- Krovna konstrukcija je čelična, krovni pokrivač od lima;
- Zidna ispuna su montažni sendvič paneli;
- Ako je objekat formiran u vidu nadstrešnice, konstrukciju krova nosi čelični konstruktivni skelet montiran na armirano-betonske temelje, dok se ostatak konstrukcije poda izvodi prema tehničkoj dokumentaciji.

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 koji se grade na predmetnoj parceli površine 1574m²:

- Idejnim rješenjem definisana je izgradnja privremenog objekta - autoperione što je u skladu sa Programom privremenih objekata.
- Bruto površina montažnog objekta zavisi od potrebe za efikasnim odvijanjem predviđene djelatnosti, što podrazumeva dovoljan prostor za smještanje vozila, kao i nesmetanu komunikaciju osoblja koje pruža usluge pranja i čišćenja,
- svijetla visina privremenog objekta iznosi maksimum 6 m – maksimalna visina objekta iznosi 5.19m
- indeks zauzetosti katastarske parcele iznosi maksimum 0,50 - Idejnim rješenjem projektovana zauzetost iznosi 0,42

- Zadana maksimalna spratnost iznosi P+0 – projektovana spratnost iznosi P+0,
- Zadana udaljenost objekta od granice susjednih parcela iznosi 2.0m – projektovana udaljenost iznosi iznad 2.0m.

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 Ziju iz Plava na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Samouslužna autoperionica sa pratećim sadržajima", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 614 KO Plav, 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Predmetu
- Arhivi,

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

