



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-04-041/25-222/1

Rožaje 02.07.2025.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22, 24 i 25 Zakona 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), rješavajući po zahtjevu Ministarstva prosvjete, nauke i inovacija za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Rekonstrukcija i dogradnja JU OŠ Donja Lovnica“ PO Čosovica projektovano na katastarskoj parceli br. 506 KO Gornja Lovnica, u zahvatu PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17), Opština Rožaje, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Ministarstvu prosvjete, nauke i inovacija iz Podgorice daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Rekonstrukcija i dogradnja JU OŠ Donja Lovnica“ PO Čosovica projektovano na katastarskoj parceli br. 506 KO Gornja Lovnica, u zahvatu PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17) Opština Rožaje, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji i parkiranju).

Obrazloženje

Aktom br. UPI-04-041/25-222 od 26.06.2025. godine investitor Ministarstvo prosvjete, nauke i inovacija obratilo se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Rekonstrukcija i dogradnja JU OŠ Donja Lovnica“ PO Čosovica projektovano na katastarskoj parceli br. 506 KO Gornja Lovnica, u zahvatu PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17) Opština Rožaje.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).

Kao sastavni dio Idejnog rješenja priložen je:

- Zaključak Vlade Crne Gore kojim se izdaju Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije br. 11-011/25-1802/3 od 12.06.2024.godine.
- List nepokretnosti br. 347-prepis od 07.03.2025.godine

Odredbom člana 22 stav 2 i članom 25 stav 1 Zakona 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;

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

- PUP ne daje precizne smjernice arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, ono što se planom kaće jeste:
- ektonskog oblikovanja i materijalizacije za ovu vrstu objekata. Ono što je planom definisano jesu sljedeće smjernice:
 - Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni sa osvetljenjem isključivo preko krovnih prozora bez badža.
 - Ograđivanje prema javnim površinama je moguće živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Ograđivanje prema namenama u kontaktu je u skladu sa uslovima za tu namenu. Duž glavne ulice nije planirano ograđivanje.
 - U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

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 smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametra, gdje se radi na dijelu katastarske parcele br. 506 KO Gornja Lovnica, obračunske površine površine 1144 m² ostvareni su sljedeći parametri:

- Maksimalni indeks izgrađenosti nije zadat - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.17
- Maksimalni indeks zauzetosti nije zadat – ostvaren indeks zauzetosti 0,17
- Maksimalna spratnost objekta iznosi dvije nadzemne etaže - projektovana spratnost iznosi P+0;
- Udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele nije zadata – Objekat je planiran unutar granica predmetne parcele.
- Udaljenost građevinske linije od regulacione linije nije zadata - ostvarena udaljenost iznosi Iznad 5.0m od pristupnog puta (u skladu sa Situacijom)
- Obezbijeđena su dva parking mjesta unutar 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 Ministarstva prosvjete, nauke i inovacija iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Rekonstrukcija i dogradnja JU OŠ Donja Lovnica“ PO Ćosovica projektovano na katastarskoj parceli br. 506 KO Gornja Lovnica, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17) Opština Rožaje u odnosu na materijalizaciju i arhitektonsko oblikovanje objekta, kao i osnovne urbanističke parametre (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji i parking mjestima).

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.