



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-04-041/25-231/1

Rožaje 30.07.2025.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), Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju privremenih objekata na teritoriji opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore-op br. 14/17) i Programa privremenih objekata za teritoriju opštine Gusinje za period 2019-2024 god ("Službeni list Crne Gore-op br. 030/19) rješavajući po zahtjevu Jarović Bahtije, Jarović Šefketa, Jarović Isa i Jarović Jaza iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta montažno-demontažnog privremenog objekata "Vikend kuća", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 440/2 KO Gusinje u Gusinju, donosi,

RJEŠENJE

Investitorima: Jarović Bahtiji, Jarović Šefketu, Jarović Isu i Jarović Jazu iz Gusinja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta montažno-demontažnog privremenog objekata "Vikend kuća", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 440/2 KO Gusinje u Gusinju, 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 04-041/25-231 od 09.07.2025. godine investitori Jarović Bahtija, Jarović Šefket, Jarović Iso i Jarović Jazo iz Gusinja obratili su se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta montažno-demontažnog privremenog objekata "Vikend kuća", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 440/2 KO Gusinje u Gusinju.

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

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 04-375/ od 20.08.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje,

U analognoj formi investitor je dostavio:

- List nepokretnosti br. 360 - prepis od 05.05.2025.godine,
- Skicu predmetne parcele izdatu od strane Uprave za katastar i državnu imovinu,
- Izjavu projektanta o usklađenosti objekta sa uslovima
- Izjavu geodetske agencije o lokaciji

Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1. idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrad do 3000m2 bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja s 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 iz člana 72 stav 3 zakona.

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:

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 (površina katastarskih parcela na kojima se gradi iznosi 624m²- projektovan je 1 objekat):

- Propisana bruto površina iznosi 40m² po jednom objektu – ostvarena bruto građevinska površina po jednom objektu iznosi 25,00m²,
- Zadata spratnost iznosi dvije etaže (P+Pk) – projektovana spratnost iznosi P+0,
- Zadata međusobna udaljenost objekata iznosi 10.0m – Na parceli je projektovan samo jedan objekat,
- Zadata minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 1.5m – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija).
- Zadata udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi min. 1.5m – ostvarena udaljenost u projektu je iznad 1.5m (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija).

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 investitorima Jarović Bahtiji, Jarović Šefketu, Jarović Isu i Jarović Jazu iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog projekta montažno-demontažnog privremenog objekata "Vikend kuća", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 440/2 KO Gusinje u Gusinju, 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.

