



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-04-041/25-257/1

Rožaje 19.08.2025.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), i Ugovora o vršenju poslova br. 0101-UPU018/20-6 od 13.01.2020. godine rješavajući po zahtjevu Bektešević Nafije iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP G125 PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno na katastarskoj parceli br. 661/8 KO Gusinje,

RJEŠENJE

Investitoru Bektešević (Mujo) Nafiji iz Gusinja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP G125 PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno na katastarskoj parceli br. 661/8 KO Gusinje, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, kao i parkiranju i ozelenjavanju).

Obrazloženje

Aktom br. UPI-04-041/25-257 od 12.08.2025. godine investitor Bektešević Nafija iz Gusinja obratila se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP G125 PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno na katastarskoj parceli br. 661/8 KO Gusinje.

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;

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je idejno rješenje izrađeno od strane d.o.o. „HD ARCHITECTS,, iz Plava u digitalnoj formi (jedan primjerak).

Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su:

- Urbanističko tehnički uslovi br. 04-2216 od 27.05.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora, imovinu i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje.
- List nepokretnosti br. 1233-prepis od 26.05.2025.godine,
- Skicu parcela izdatu od strane uprave za nekretnine,
- Izjavu projektanta da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa propisanim uslovima,
- Izjavu geometra o lokaciji objekta.
- Saglasnost vlasnika katstarske parcele br. 661/1 KO Gusinje Bektešević Emila da investitor preko iste može imati pristup do svoje katastarske parcele.

PUP ne daje precizne smjernice arhitektonskog 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 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 u okviru date namjene:

- Kao obračunska površina uzet je dio urbanističke parcele br. UP G125 koju čini dio katastarske parcele br. 661/8 KO Gusinje i čija obračunska površina iznosi 818 m².
- Namjena parcele je SMG – stanovanje malih gustina
- Zadat koefijent izgrađenosti iznosi 0.6 – projektovan koeficijent izgrađenosti iznosi 0.25
- Zadat koefijent zauzetosti iznosi 0.3 – projektovan koeficijent zauzetosti iznosi 0.13
- Zadana spratnost iznosi tri nadzemne etaže - projektovana spratnost iznosi P+1
- Zadana udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi 2.5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.

- Zadata udaljenost građevinske od regulacione definisana koordinatama plana- Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju (u skladu sa Situacijom).
- Obezbijeđeno je parking mjesto za potrebe korisnika u okviru parcele,
- Indeks ozelenjenosti nije dat planom.

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 Bektešević Nafiji iz Gusinja na idejno rješenje „Stambeni objekat“ projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP G125 PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno na katastarskoj parceli br. 661/8 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.

