



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-04-041/25-320/1

Rožaje 17.09.2025.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-UPU018/20-6 od 13.01.2020. godine rješavajući po zahtjevu Curanović Viktora iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 194 i 195 KO Kruševo I, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru Curanović (Nikola) Viktoru iz Gusinja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 194 i 195 KO Kruševo I, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Stavlja se van snage Rješenje o davanju saglasnosti br. UPI-04-041/25-140/1 od 29.04.2025.godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UPI-04-041/25-320 od 04.09.2025. godine investitor Curanović Viktor iz Gusinja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 194 i 195 KO Kruševo I, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21). Prethornim Rješenjem br. UPI-04-041/25-140/1 od 29.04.2025.godine data je saglasnost Glavnog gradskog. Investitor se obratio novim zahtjevom i izmijenjenim idejnim rješenjem za davanje nove saglasnosti na idejno rješenje. U skladu sa tim stavlja se van snage prethodno data saglost i daje se nova saglasnost na novo idejno rješenje.

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

Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su:

- urbanističko tehnički uslovi br. 04-1185 od 21.03.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje.
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i prilazu parceli,
- List nepokretnosti br. 31 - prepis od 21.03.2025.godine
- Kopiju plana izdatu od strane Uprave za katastar,
- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane ovlašćene geodetske agencije.

- Elaborat uklanjanja postojećeg objekta

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 "HD Architects" iz Plava, 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 Gusinje te PUP-om Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21).
- PUP ne daje precizne smjernice arhit
- ektorskog 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 tavanški 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 parametara planom su zadati sljedeći parametri za ovu namjenu objekata (Izgradnja stambenih objekata na poljoprovrednim površinama) koji se grade u okviru date namjene:

- Minimalna površina parcele iznosi 2500m² – predmetna lokacija ima 4153m².
- Maksimalna površina osnove objekta u stambenom dvorištu iznosi 250m² - projektovana površina objekta u osnovi iznosi 133,76m²,
- Maksimalna BGP objekta iznosi 350m² – projektovana BGP novoplaniranog objekta iznosi 249,1m²,
- Zadata spratnost iznosi tri nadzemne etaže - projektovana spratnost iznosi P+1

- Zadata udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 5.0m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih pacela iznosi iznad 5,0m
- Zadata udaljenost građevinske od regulacione iznosi 5.0m– Udaljenost objekta od regulacione linije iznosi iznad 5.0m (u skladu sa Situacijom).
- Na parceli su obezbijeđena dva parking mjesta za korisnike objekta

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 Curanović Viktoru iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 194 i 195 KO Kruševo I, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) 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.

