



**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-04-041/25-187/1

Rožaje 04.06.2025.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 Feratović Rasima iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 484/3 i 484/4 KO Gusinje, 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 Feratović (Sadrija) Rasimu iz Gusinja daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 484/3 i 484/4 KO Gusinje, 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, kao i parkiranju i ozelenjavanju).

### **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom br. UPI-04-041/25-187 od 19.05.2025. godine investitor Feratović Rasim iz Gusinja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 484/3 i 484/4 KO Gusinje, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21).

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 3000m<sup>2</sup> 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 3000m<sup>2</sup> 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. 04-2288 od 30.05.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora, imovinu 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,
- List nepokretnosti br. 1162 - prepis od 07.05.2025.godine
- List nepokretnosti br. 251 - prepis od 07.05.2025.godine
- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane ovlaštene geodetske agencije.

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 parametara planom su zadati sljedeći parametri za ovu namjenu objekata (Izgradnja stambenih objekata na poljoprivrednim površinama) koji se grade u okviru date namjene:

- Minimalna površina parcele iznosi  $2\,500\text{m}^2$  – predmetna lokacija ima  $2500\text{m}^2$ .
- Maksimalna BGP objekta iznosi  $350\text{m}^2$  – projektovana BGP novoplaniranog objekta iznosi  $163,53\text{ m}^2$ ,
- Maksimalna površina objekta u osnovi iznosi  $250\text{m}^2$  – Projektovana površina objekta u osnovi iznosi  $163,53\text{ m}^2$
- Zadana spratnost iznosi tri nadzemne etaže - projektovana spratnost iznosi P+0
- Zadana udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi 5,0m – Minimalna udaljenost objekta od susjednog objekta iznosi iznad 5,0m
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione iznosi 5.0m– Udaljenost objekta od regulacione linije iznosi iznad 1.5m ( u skladu sa Situacijom).
- Obezbijeđeno je jedno parking mjesto za potrebe korisnika objekta,
- Indeks ozelenjenosti nije planom zadat

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 Feratović Rasimu iz Gusinja na idejno rješenje „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskim parcelama br. 484/3 i 484/4 KO Gusinje, 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.**

