



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-04-041/25-242/1

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), i Ugovora o vršenju poslova br. 0101-UPU018/20-6 od 13.01.2020. godine rješavajući po zahtjevu Djombalaj Zećira iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambenog objekta sa pomoćnim objektom“ projektovano na katastarskim parcelama br. 118 i 121/1 KO Dosuđe I unutar PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Djombalaj (Halil) Zećiru iz Gusinja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambenog objekta sa pomoćnim objektom“, projektovano na katastarskim parcelama br. 118 i 121/1 KO Dosuđe I unutar PUP-a 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 broj. UPI-13-041/24-81/2 05.07.2024. godine

Obrazloženje

Aktom br. UPI-04-041/25-242 od 25.07.2025. godine investitor Djombalaj Zećir iz Gusinja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog „Stambenog objekta sa pomoćnim objektom“, projektovano na katastarskim parcelama br. 118 i 121/1 KO Dosuđe I unutar PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21).

Prethodnim rješenjem investitor je dobio saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta na katastarskoj parceli br. 121/1 KO Dosuđe. Aktom broj UPI-04-041/25-242 od 25.07.2025. godine investitor se ponovo obratio ovom organu za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje na katastarskim parcelama 118 i 121/1 KO Dosuđe I, za izgradnju objekta koji je bio predmet prethodnog zahtjeva. U tom smislu stavlja se van snage prethodno rješenje o davanju saglasnosti te se izdaje novo rješenje koje obuhvata obje katastarske parcele.

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

Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 04-3123 od 23.07.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje.

Pored urbanističko-tehničkih uslova investitor je dostavio:

- 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. 329 -prepis od 16.05.2024.godine

- Skicu parcele izdatu od strane Uprave za katastar i državnu imovinu,

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 "Arhimex" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

- 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 koji se grade u okviru građevinskih područja ruralnog naselja gdje se ne predviđa izgradnja detaljne planske dokumentacije. Idejnim rješenjem investitor je obuhvatio pomoćni objekat koji je projektovan u skladu sa smjernicama plana za ovu vrstu objekata.

- Minimalna potrebna površina parcele za potrebna za izgradnju stambenog objekta iznosi 600m². – Površina na kojoj se projektuje objekat iznosi 1070m² u skladu sa LN

br. 329 -prepis od 14.05.2024.godine za katastarske parcele br. 118 i 121/1 KO Dosuđe I.

- Minimalna širina parcele na kojoj se može graditi stambeni objekat je 15 m - Širina parcela na kojima se projektuje objekat iznose iznad 15m.
- Maksimalna BGP slobodnostojećeg stambenog objekta je 250 m² - Projektovana površina iznosi 205,02 m². Površina pomoćnog objekta iznosi 24m² koja ne ulazi u površinu slobodnostojećeg stambenog objekta,
- Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 5 m- projektovana linija iznosi iznad 5m (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija)
- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je 3 nadzemne etaže, a maksimalna visina objekta računajući od kote trotoara oko kuće je 10,5 m- projektovana spratnost iznosi P+1
- Zadana minimalna udaljenost građevinske linije pomoćnog objekta od granice susjedne parcele iznosi 1.5m – minimalna projektovana udaljenost iznosi iznad 1.5m (u skladu sa situacijom).

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 Djombalaj Zećiru iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambenog objekta sa pomoćnim objektom“ , projektovano na katastarskim parcelama br. 118 i 121/1 KO Dosuđe I unutar PUP-a 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 održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja.

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva
- Predmetu
- Arhivi,

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Arbin Kalač, dipl.ing.arh.

