



**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-04-041/25-245/1

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), rješavajući po zahtjevu Kardović Admir iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskoj parceli br. 2167 KO Rožaje, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17), Opština Rožaje, donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru Kardović (Adnan) Admiru iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskoj parceli br. 2167 KO Rožaje, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17) Opština Rožaje, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji i parkiranju).

Stavlja se van snage rješenje o davanju saglasnosti br. UPI-04-041/25-191/1 od 20.05.2025.godine

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UPI-04-041/25-245 od 19.07.2025. godine investitor Kardović Admir iz Rožaja obratila se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskoj parceli br. 2167 KO Rožaje, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17) Opština Rožaje.

Obzirom da je investitor promijenio projektну dokumentaciju obratio se ponovo ovom organu za davanje saglasnosti te se u tom smislu stavlja van snage prethodno izdata saglasnost izdaje nova saglasnost.

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

Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su:

- urbanističko tehnički uslovi br. UPI 06-332/24-547/3 od 06.02.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane ovlašćene geodetske agencije.
- List nepokretnosti br. 789-izvod od 05.05.2025.godine
- Kopiju plana predmetne parcele
- Saglasnost vlasnika katastarske parcele br. 2164/5 KO Rožaje Kardović Fadila d investitor može graditi objekat na manjoj udaljenosti od 2.5m

- Saglasnost vlasnika katastarske parcele br. 2164/6 KO Rožaje Kardović Muamera da investitor može graditi objekat na manjoj udaljenosti od 2.5m
- Saglasnost vlasnika katastarskih parcela br. 2176 i 2177 KO Rožaje Kardović Nuradina da investitor može graditi objekat na manjoj udaljenosti od 2.5m
- Saglasnost vlasnika katastarske parcele br. 2167 KO Rožaje, Kardović Adnana, Jakupović Nurije (kao zakonskog zastupnika maloljetnih Kardović Kerima i Kardović Kemala), Kardović Senide i Kardović Anida da investitor može graditi objekat na njihovoj katastarskoj parceli.

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

- PUP ne daje precizne smjernice arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, ono što se planom kaže jeste:
- ektonskog 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 tavanak 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 s uslovima za tu namenu. Duž glavne ulice nije planirano ograđivanje.
 - U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture to 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, gdje se radi na dijelu katastarske parcele br. 2167 KO Rožaje, obračunske površine površine 1586 m² ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti (zejedno sa postojećim objektom) iznosi 1,20 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0,29
- Zadat indeks zauzetosti (zejedno sa postojećim objektom) iznosi 0,40- ostvaren indeks zauzetosti 0,15
- Maksimalna spratnost objekta nije zadata - projektovana spratnost iznosi P+1;
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m - Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne pacele iznosi 2,5m (namjestu na kojoj je manja investitor je obetbijedio saglasnost vlasnika katastarskih parcela.
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 3.0m - ostvarena udaljenost iznosi Iznad 3.0m (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 Kardović Adnanu iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskoj parceli br. 2167 KO Rožaje, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17) Opština Rožaje u odnosu na materijalizaciju i arhitektonsko oblikovanje objekta, kao i osnovne urbanističke parametre (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji i parking mjestima).

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.

