



OPŠTINA ROŽAJE
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG
ARHITEKTE

Opština Rožaje
UI. M.Tita bb 84310 Rožaje
Tel. 00382 68 028 177
mail: arbinkalac1@gmail.com
web:www.opstinarožaje.me

Broj: UPI-04-041/25-306/1

Rožaje 11.09.2025.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), člana 13 Odluke o izmjenama i dopunama odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 002/15, 039/15 i 009/21) i Ugovora o vršenju poslova br. 0101-UPU018/20-6 od 13.01.2020. godine rješavajući po zahtjevu Đešević Šemsa iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Pomoćni objekat-garaža“ projektovano na dijelu urbanističke parcele br. 932 DUP-a Plav „CENTAR,, – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", -opštinski propisi br. 19/2010), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Đešević (Omer) Šemso iz Plava daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Pomoćni objekat-garaža“ projektovano na dijelu urbanističke parcele br. 932 DUP-a Plav „CENTAR,, – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", -opštinski propisi br. 19/2010), 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-04-041/25-239 od 23.07.2025. godine investitor Đešević Šemso iz Plava obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Pomoćni objekat-garaža“ projektovano na dijelu urbanističke parcele br. 932 DUP-a Plav „CENTAR,, – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", -opštinski propisi br. 19/2010) odnosno na dijelu katastarske parcele br. 676/7 KO Plav u Plavu.

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);

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. 35-175 od 30.04.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine Opštine Plav.
- List nepokretnosti br. 1941-prepis od 08.07.2025.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 susjedne katastarske parcele br. 648 Bajrama Jadadića da investitor može graditi pomoćni objekat mna manjoj udaljenosti od propisane,

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 Uslovima su zadati sljedeći parametri za ovu namjenu objekata:

- Dati su uslovi za izgradnju dva pomoćna objekta tipa 1– idejnim rješenjem je projektovan pomoćni objekat - autogaraže
- Maksimalna površina pod jednom pomoćnom objektu iznosi 35m²- projektovana površina pomoćnom objektu iznosi 31.5m²,
- Zadana udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi 2.0m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi iznad 2,0m. Na dijelu gdje je to manje investitor je obezbijedio saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione iznosi 2.0m – projektovana udaljenost iznosi iznad 2.0m.
- Maksimalna spratnost pomoćnog objekta iznosi P+0 – projektovana spratnost iznosi P+0,
- 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 Đešević rustu iz Plava na idejno rješenje projekta „Pomoćni objekat-garaža“ projektovano na dijelu urbanističke parcele br. 932 DUP-a Plav „CENTAR,, – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore",-opštinski propisi br. 19/2010), odnosno na dijelu katastarske parcele br. 676/7 KO Plav 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.

