



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-04-041/25-260/1

Rožaje 15.08.2025.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 d.o.o. „TRICO5,, iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Poslovni objekat – samouslužna periona sa pomoćnim objektom“ projektovano na katastarskoj parceli br. 2445/1 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 D.O.O. „TRICO5,, iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Poslovni objekat – samouslužna periona sa pomoćnim objektom“ projektovano na katastarskoj parceli br. 2445/1 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UPI-04-041/25-260 od 12.08.2025. godine investitor D.O.O. „TRICO5,, iz Rožaja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Poslovni objekat – samouslužna periona sa pomoćnim objektom“ projektovano na katastarskoj parceli br. 2445/1 KO Rožaje, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17) Opština Rožaje.

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 07-332/25-171/4 od 28.05.2025.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.
- Rješenje br. 01-113-919-626/25 od 07.08.2025.godine o parcelediji osnovne parcele te formiranju dvije katastarske parcele i to br. 2445/1 i 2445/2 od osnovne parcele br. 2445 KO Rožaje, donešeno od strane Uprave za katastar – područna jedinica Rožaje.
- Saglasnost vlasnika susjedne parcele Hakije Omerovića, Hima Omerović ai Hivzije Omerovića da investitor može graditi objekat na manjoj udaljenosti od 2,5m od granice zajedničke parcele.

- Saglasnost suvlasnika katastarke parcele br. 2445 stare, odnosno 2445/1 novoformirane parcele Adnan Čolović i Muamer Čolović da investitor „TRICO5„d.o.o. može graditi objekat na zajedničkoj 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 DOO "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 kaće 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 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 nameneu. 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 za ovu vrstu objekata.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametra, gdje se radi na dijelu katastarske parcele br. 2445/1 KO Rožaje, obračunske površine površine 883 m² ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti iznosi 1,20 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.53
- Zadat indeks zauzetosti iznosi 0,60 – ostvaren indeks zauzetosti 0,35
- Maksimalna spratnost objekta nije zadata - projektovana spratnost iznosi P+0 i Su pomoćnog objekta;
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne pazele iznosi 2,5m.(Na mjestu gdje je to manje investitor je obezbijedio saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 5.0m od lokalnog puta sa južne strane i 6,0m od regionalnog puta sa sjeverne strane (u skladu sa Saobraćajno tehničkim uslovima br. 40-7561/2 od 17.07.2025.godine izdati od strane Uprave za saobraćaj) - ostvarena udaljenost iznosi Iznad 5.0m od lokalnog puta i 6.0m od regionalnog puta (u skladu sa Situacijom)
- Investitor je obezbijedio 5 parking mjesta unutar parcele + jedno parking mjesto za lica sa posebnim potrebama.

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 d.o.o. „TRICO5,, iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Poslovni objekat – samouslužna periona sa pomoćnim objektom“ projektovano na katastarskoj parceli br. 2445/1 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,

