



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-04-041/25-352/1

Rožaje 04.11.2025.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 Zekić Ervina iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 221 DUP-a Ibarac ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 26/15), odnosno katastarskim parcelama br. 558, 559/1 i 559/2 KO Ibarac I, Opština Rožaje, donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru Zekić (Amir) Ervinu iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Stambeni objekat“ projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 221 DUP-a Ibarac ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 26/15), odnosno katastarskim parcelama br. 558, 559/1 i 559/2 KO Ibarac I, 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 stare rješenje o davanju saglasnosti br. UPI-04-041/25-94/1 od 03.04.2025.godine.

Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan da sprovede predmetni elaborat parcelacije po DUP-u kod nadležnog organa.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UPI-04-041/25-352 od 10.10.2025. godine investitor Zekić Ervin iz Rožaja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 221 DUP-a Ibarac ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 26/15), odnosno katastarskim parcelama br. 558, 559/1 i 559/2 KO Ibarac I, Opština Rožaje.

Prethodnim rješenjem UPI-04-041/25-352 od 03.04.2025.godine investitor je dobio saglasnost Glavnog gradskog arhitekta. Umeđuvremenu investitor je izvadio Dopunske urbanističko-tehničke uslove br. UPI 07-332/25-204/3 od 02.07.2025. godine od nadležnog organa te je u tom smislu izradio novo odejno rješenje i obratio ovom organu za izdavanje nove saglasnosti.

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 06-332/23-371/3 od 20.08.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.
- Dopunske urbanističko-tehničke uslove br. UPI 07-332/25-204/3 od 02.07.2025. godine izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje.
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.

- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane ovlaštene geodetske agencije.
- Elaborat parcelacije urađen u skladu sa DUP-om izrađen od strane doo "Geo Friends" iz Podgoice.

Odredbom člana 22 stav 2 i članom 25 stav 1 Zakona izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) Glavni državni 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 "FETH" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

- DUP 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.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametra, gdje se radi na dijelu urbanističke parcele br UP221 DUP-a „Ibarac“, odnosno katastarskim parcelama br. 558, 559/1 i 559/2 KO Ibarac I

obračunske površine površine 1785 m² (u skladu sa elaboratom parcelacije) ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 0,25 - ostvaren indeks izgrađenosti je (zajedno sa postojećim objektima) 0,23
- Zadat indeks zauzetosti 0,25 – ostvaren indeks zauzetosti (zajedno sa postojećim objektima) 0,17
- Maksimalna spratnost objekta iznosi P+1+Pk - projektovana spratnost iznosi P+0;
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi iznad 2,5m.
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione linije definisana je koordinatnim tačkama plana – projektovani objekti ne zalaze nanešenu građevinsku liniju (u skladu sa Situacijom)
- Na parceli su predviđena dva parking mjesto za potrebe korisnika oba objekta.

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 Zekić Ervinu iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 221 DUP-a Ibarac ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 26/15), odnosno katastarskim parcelama br. 558, 559/1 i 559/2 KO Ibarac I u Rožajama 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.