



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-04-041/25-354/2

Rožaje 20.11.2025.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20), 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 Gačević Ragipa iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeno-poslovni objekat“ projektovano na urbanističkoj parceli br UP A16 PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno na dijelu katastarske parcelame br. 82 KO GUSinje, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Gačević (Ramiz) Ragipu iz Gusinja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeno-poslovni objekat“ projektovano na urbanističkoj parceli br UP A16 PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno na dijelu katastarske parcelame br. 82 KO GUSinje 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).

Obrazloženje

Aktom br. UPI-04-041/25-354 od 13.10.2025. godine investitor Gačević Ragip iz Gusinja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeno-poslovni objekat“ projektovano na urbanističkoj parceli br UP A16 PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno na dijelu katastarske parcelame br. 82 KO GUSinje.

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

Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su:

- urbanističko tehnički uslovi br. 04-4173 od 12.09.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje.
- 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,
- Elaborat parcelacije po DUP-u izrađen od strane d.o.o. „GeoFriends“, iz Podgorice.
- List nepokretnosti br. 451 - prepis od 12.09.2025.godine
- Posjedovni list br. 337 - prepis od 10.01.2025.godine
- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane ovlašćene geodetske agencije.

Aktom br. UPI-04-041/25-354/1 od 17.11.2025.godine investitor je dostavio dopunu zahtjeva u smislu dokaza rješavanja pitanje parking prostora za potrebe projektovanog sadržaja.

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 "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:
 - Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i revitalizovati istorijsku matricu jezgra naselja Gusinje.
 - Izmjenjenu strukturu i tipologiju postojećih objekata, koji su svojim gabaritom, materijalizacijom i oblikovanjem izgubili prostorni identitet, potrebno je kroz kontrolisanu rekonstrukciju fasade uklopiti u tradicionalni ambijent, primjenom tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo područje.
 - Izgradnju u neizgrađenim dijelovima ove cjeline realizovati interpolacijama koje se zasnivaju na načelima tipološke rekonstrukcije. Pod tipološkom rekonstrukcijom podrazumijeva se izgradnja koje je unutrašnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim istorijskim objektima u okruženju, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure, kao i tokove komunikacije unutar istorijskog jezgra. Ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije postojećih objekata radi funkcionalnog pripajanja u veće prostorne sklopove koji bi mogli dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina.
 - Uređenje javnih saobraćajnica je potrebno posmatrati integralno sa objektima koje ih okružuju, na način koji se primjenjenim materijalima uklapa u reprezentativni urbani ambijent.

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 planom su zadati sljedeći parametri za ovu namjenu objekata (MN) koji se grade u okviru date namjene:

- Uslovima je data mješovita namjena (MN) – Idejnim rješenjem projektovan je stambeno-poslovni objekat u skladu sa samjenom,
- U skladu elaboratom parcelacije obračunska površina parcele iznosi 85m²,
- Propisan indeks zauzetosti iznosi 1.0 – Projektovani indeks zauzetosti iznosi 0.84.
- Propisan indeks izgrađenosti iznosi 3.0 – Projektovani indeks zauzetosti iznosi 2.87,
- Maksimalna spratnost objekta iznosi tri nadzemne etaže – projektovana spratnost iznosi Po+P+2,
- Zadata udaljenost građevinske od regulacione definisana je grafički koordinatama– Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju (u skladu sa Situacijom)
- Građevinska linija u odnosu na susjedne parcele poklapa se sa granicom urbanističke parcele - Objekat ne prelazi građevinsku liniju (u skladu sa Situacijom)
- Investitor je dostavio dokaz za rješavanje pitanja parking prostora za 4 parking mjesta – Investitor dostavio je Ugovor o obezbjeđivanju parking mjesta sklopljen sa Opštinom Gusinje.
- Koeficijent ozelenjenosti planom nije zadat

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 Gačević Ragipu iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog „Stambeno-poslovni objekat“ projektovano na urbanističkoj parceli br UP A16 PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), odnosno na dijelu katastarske parcelame br. 82 KO GUsinje 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 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 Kalac, dipl.ing.arh.

