



**CRNA GORA
OPŠTINA ROŽAJE**

ul. Maršala Tita bb
84310 Rožaje,

Crna Gora
mail: opstina_rozaje@t-com.me
tell: (382) 051/270-430
fax: (382) 051/270-431
web: <https://www.rozaje.me/>

Glavni gradski arhitekta

Broj: UPI 04-041/25-256/3

Rožaje, 31.12.2025. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Rožaje na osnovu člana 22 stav 2 tačka 1 i 2, stav 3 i 4 a u vezi sa članom 23 stav 2 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore br.64/17,44/18,63/11/19,82/20,86/22,04/23 i 19/25), člana 18, 105,112 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56//14, 20/15, 40/16, 37/17) ,rješavajući po zahtjevu Čatović Ibrahima iz Rožaja br.UPI 04-041/25-256 od 11.08.2025. godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Rekonstrukcija poslovno-stambenog objekta sa dogradnjom i nadogradnjom donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev Čatović Ibrahima iz Rožaja br. UPI 04-041/25-256 od 11.08.2025.godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta Rekonstrukcija poslovno-stambenog objekta sa dogradnjom i nadogradnjom koji je projektovan na katastarskoj parceli br. 1256 KO Rožaje ,opština Rožaje.

OBRAZLOŽENJE

Aktom br UPI 04-041/25-256 od 11.08.2025.godine investitor **Čatović Ibrahim iz Rožaja podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta Rekonstrukcija poslovno-stambenog objekta sa dogradnjom i nadogradnjom koji je projektovan na katastarskoj parceli br.1256 KO Rožaje, opština Rožaje.**

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da glavni državni arhitekta ,daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta ,trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekata iz člana 15 stav 2 ovog zakona , u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima , u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 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). Shodno članu 22 stav 2 ovog zakona propisano je da , bruto građevinske površine , osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta , kao i poslove iz člana 22 stav 4 i 5 , vrši glavni gradski arhitekta.

Članom 23 stav 2 istog Zakona je propisano da za obavljanje navedenih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu koji mora da ispunjava uslove iz člana 23 stav 4 ovog zakona.

Saglasnost iz člana 22 stav 1 , 2 i 5 ovog zakona izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata , a naročito : uklapanje objekata u prostor ; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3 D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu ,instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje kao i Plansku dokumentaciju ,Služba glavnog gradskog arhitekta je utvrdila sledeće :

-Da je idejnim rješenjem predviđeno pored rekonstrukcije i dogradnja i nadogradnja postojećih objekata .

-Idejnim rješenjem dio objekta koji se nadograđuje prelazi planiranu regulativu.

-Neophodno je izraditi elaborat parcelacije u skladu sa DUP-om kako se idejno rješenje izradilo sa tačnim obračunskim podacima na nivou urbanističke parcele.

Idejnim rešenjem neophodno je obezbijediti potreban broj parking mjesta.

O prednje navedenom ,podnosilac zahtjeva je obaviješten aktom broj

UPI 04-041/25-256/1 od 18.09.2025.godine gdje je dat rok od 15(petnaest) dana od dana prijema obavještenja ,da dostavi dopunu zahtjeva i da se shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku izjasni o rezultatima ispitnog postupka.

Član 105 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG" br.56/14,20/15,20/16 i

37/17),propisuje : Stranka je dužna da iznese tačno i istinito određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese , osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opšte poznatim činjenicama ili se radi o podacima koji predstavljaju d okazio Kojima se vode službene evidencije.

Članom 112 Zakona o upravnom postupku propisano je : ako se stranka ne izjasni na rezultate ispitnog postupka , javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku propisano je: kada je zahtjev pokrenut na zahtjev stranke javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično odnosno odbiti.

Aktom br.UPI 04-041/25-256/2 od 19.09.2025.godine podnosilac zahtjeva se izjasnio na rezultate ispitnog postupka u datom roku.Uvidom u izašnjenje utvrđeno je da nije dostavljen Elaborat parcelacije u skladu sa DUP-om kako bi se idejno rješenje izradilo sa tačnim obračunskim podacima na nivou urbanističke parcele.Kako se bez Elaborata parcelacije ne može odlučivati u ovoj pravnoj stvari ,Glavni gradski arhitekta na osnovu sprovedenog postupka a uz primjenu člana 60 i člana 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56//14, 20/15, 40/16, 37/17),odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Upustvo o pravnoj zaštiti: 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:

1. Podnosiocu zahtjeva
2. Predmetu
3. a/a

Arbin Kalač,dipl.ing.arh.

Glavni gradski arhitekta

