



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-04-041/25-400/1

Rožaje 30.12.2025.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 Emira Matovića iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta turističkog kompleksa „Objekti u svrsi turizma“ projektovano na katastarskoj parceli br. 397/2 KO Koljeno I gdje se primjenjuju smjernice PUP-a Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17), Opština Rožaje, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Emiru (Alija) Matoviću iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta turističkog kompleksa „Objekti u svrsi turizma“ projektovano na katastarskoj parceli br. 397/2 KO Koljeno I gdje se primjenjuju smjernice PUP-a 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 parkiranju).

Obrazloženje

Aktom br. UPI-04-041/25-400 od 16.12.2025. godine investitor Emir Matović iz Rožaja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta turističkog kompleksa „Objekti u svrsi turizma“ projektovano na katastarskoj parceli br. 397/2 KO Koljeno I gdje se primjenjuju smjernice PUP-a 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 06-332/25-339/3 od 23.09.2025.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.

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 i 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 turističko naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;

Glavni gradski arhitekta je razmotrio je zahtjev i idejno rješenje izrađeno od strane DOG "s2plan" 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 kaže jeste:
- 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 tavanjski 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, gdje se radi na katastarske parcele br. 397/2 KO Koljeno I, obračunske površine površine 2330 m² ostvareni su sljedeći parametri:

- Propisanim uslovima je definisana izgradnja turističkog kompleksa – idejno rješenje je izrađeno kao tri turistička objekta na katastarskoj parceli br. 379/2 Koljeno I,
- Zadat indeks izgrađenosti 0,8 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.10
- Zadat indeks zauzetosti 0,3 – ostvaren indeks zauzetosti 0,19
- Maksimalna spratnost objekta nije zadata - projektovana spratnost iznosi Su+P;
- 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 iznosi 3.0m – projektovana udaljenost iznosi 3.0m (u skladu sa Situacijom)

- Na parceli su predviđena tri parkin mjesta za potrebe korisnika tri objekta objekta.

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni gradski arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zaht 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 st uslovi za davanje saglasnosti investitoru Emiru Matoviću iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta turističkog kompleksa „Objekti u svrsi turizma“ projektovano katastarskoj parceli br. 397/2 KO Koljeno I projektovano na katastarskoj parceli br. 170 KO Rožaje gdje se primjenjuju smjernice PUP-a Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, 31/12 i 2/17) 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 Ministarstva 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.

