



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-04-041/26-19/3

Rožaje 12.03.2026.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 Pejčinović Almira iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Turistički objekti", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP9 DUP-a „Plavsko jezero,, ("Službeni list Crne Gore", br. 145/26) odnosno katastarskoj parceli br. 282/1 KO Plav u Plavu, donosi,

## RJEŠENJE

**Investitoru Pejčinović (Jusuf) Almiru iz Plava daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Turistički objekti", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP9 DUP-a „Plavsko jezero,, ("Službeni list Crne Gore", br. 145/26) odnosno katastarskoj parceli br. 282/1 KO Plav u Plavu, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, namjeni objekta, odnos prema građevinskoj liniji, parkiranju i zelenilu).

## Obrazloženje

Aktom br. UPI-04-041/26-19 od 18.02.2026. godine investitor Pejčinović Almir iz Plava obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Turistički objekti", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP9 DUP-a „Plavsko jezero,, ("Službeni list Crne Gore", br. 145/26) odnosno katastarskoj parceli br. 282/1 KO Plav, u Plavu.

Obavještenjem br. UPI-04-041/26-19/1 od 02.03.2026 od investitora je zatražena dopuna dokumentacije u smislu prilaganja dokaza o parcelaciji u skladu sa DUP-om, rješavanje pitanja parkiranja kao i korekcija u dijelu oblikovanja.

Aktom br. UPI-04-041/26-19/2 od 09.03.2026. investitor je dostavio tražene dopune.

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

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 35-635 od 23.01.2026.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine Opštine Plav, kao i dopunski urbanističko tehnički uslovi br. 35-635 od 16.02.2026.godine izdati od strane istog organa.
- Elaborat parcelacije u skladu sa DUP-om izrađen od strane d.o.o. „Geomont Consulting,, iz Bijelog Polja.
- Geodetsku podlogu izrađenu od strane d.o.o. „Geomont Consulting,, iz Bijelog Polja:
- izjavu projektanta da je projektna dokumentacija urađena u skladu saizdatim Urbanističko-tehničkim uslovima

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 3000m<sup>2</sup> 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 3000m<sup>2</sup> 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 3000m<sup>2</sup> 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 "HD Architects" iz Plava, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

Što se tiče oblikovanja i materijalizacije prilikom projektovanja korišćeni su prirodni materijali, prije svega drvo. Krovovi su strmi nagiba 60°. Na parceli je raspoređeno četiri objekta sa međusobno povezanim pješačkim stazama tako da ne predstavljaju u smislu oblikovanja nefunkcionalnu cjelinu sa okolnim objektima. Na osnovu uvida u priloženu tekstualnu i grafičku dokumentaciju idejnog rješenja, te priložene urbanističko-tehničke uslove Glavni gradski arhitekta konstatuje: da su priložene arhitektonske karakteristike i materijalizacija priloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta obzirom da je arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija adekvatna za ovu vrstu objekata.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametara planom za namjenu SMG na urbanističkoj parceli br. UP 9, odnosno na katastarskoj parceli br. 282/1 KO Plav površine 2924 m<sup>2</sup> ostvareni su sljedeći parametri:

- Idejnim rješenjem je planirani su turistički objekti što je u skladu sa namjenom plana.
- Zadat indeks izgrađenosti 0,3 - ostvaren indeks izgrađenosti iznosi 0.12
- Zadat indeks zauzetosti 0,3 – ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,065
- Zadana spratnost iznosi tri nadzemne etaže - projektovana spratnost iznosi P+Pk
- Površina ozelenjenosti parcele iznosi 30% - Procenat ozelenjenosti iznosi iznad 30%,
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m- Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih pacela iznosi iznad 2,5m

- Zadata udaljenost građevinske od regulacione iznosi 5.0m– Udaljenost objekta od regulacione linije iznosi iznad 5.0m ( u skladu sa Situacijom)
- Idejnim rješenjem su planirana četiri parking mjesta u okviru parcele za potrebe korisnika 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 Pejčinović Almiru iz Plava na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Turistički objekti" , projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP9 DFUP-a „Plavsko jezero,, ("Službeni list Crne Gore", br. 145/26) odnosno katastarskoj parceli br. 282/1 KO Plav u Plavu, 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 parkiranja i ozelenjavanju).

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.