



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-04-041/26-20/1

Rožaje 20.02.2026.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 Zakona o 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), člana 8. Pravilnika o vrstama i bližim uslovima postavljanja, odnosno građenja i uklanjanja privremenih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 150/25) i Programa privremenih objekata za teritoriju opštine Gusinje za period 2025-2030 godinu ("Službeni list Crne Gore-op br. 066/25) rješavajući po zahtjevu Balić Sanela, iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta privremenih objekata " "Privremeni objekti - Vikend kućice" , projektovano na dijelu katastarske parcele br. 100/1 KO Dosuđe I, u Gusinju, donosi,

## RJEŠENJE

**Investitoru Balić (Rifat) Sanelu iz Gusinja daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenih objekata "Privremeni objekti - Vikend kućice" , projektovano na dijelu katastarske parcele br. 100/1 KO Dosuđe I, u Gusinju, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

## Obrazloženje

Aktom br. UPI-04-041/26-20 od 18.02.2026. godine investitor balić Sanel iz Gusinja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenih objekata "Privremeni objekti - Vikend kućice" , projektovano na dijelu katastarske parcele br. 100/1 KO Dosuđe I, u Gusinju.

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

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 04-784 od 13.02.2026.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine gusinje,
- List nepokretnosti br. 16 - prepis od 13.02.2026.godine,
- Skicu parcele izdatu od strane Uprave za nekretnine Crne Gore
- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane doo "Geo Friends" iz Podgorice,
- izjavu projektanta da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa 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;
2. idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa privremenih objekata.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio je zahtjev i idejno rješenje izrađeno od strane DOO "HD - Architects" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

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 koji se grade na predmetnoj parceli površine 5990m<sup>2</sup>:

- Minimalna površina po jednom objektu iznosi 350 m<sup>2</sup> – Projektom je planirao postavljanje 13 privremenih objekta gdje pripadajuća površina iznosi 460,7m<sup>2</sup> po jednom objektu.
- Maksimalna BGRP pojedinačnog objekta iznosi 45m<sup>2</sup> – projektovana površina objekta iznosi 30m<sup>2</sup> (u skladu sa obračunom u idejnom rješenju)
- Zadata maksimalna spratnost iznosi dvije etaže (P+Pk) – projektovana spratnost iznosi P+0,
- Zadata minimalna međusobna udaljenost objekata iznosi 2.0m – projektovana udaljenost iznosi iznad 2.0m,
- Zadata minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 1.5m – projektovana udaljenost iznosi 1,5m.
- Zadata minimalna udaljenost građevinske linije od granice parcele iznosi 1.5m – projektovana udaljenost iznosi 1,5m.

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 Balić Sanelu iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenih objekata "Privremeni objekti - Vikend kućice", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 100/1 KO Dosuđe I, 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 Kalač, dipl.ing.arh.**

