



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-04-041/26-21/1

Rožaje 13.03.2026.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 Cecunjanin Bajazita iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovno - stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarskih parcela br. 849/14 i 848/7 KO Brezojevice I, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21), u Plavu, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Cecunjanin (Šabo) Bajazitu iz Plava daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovno - stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarskih parcela br. 849/14 i 848/7 KO Brezojevice I, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21) 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-04-041/26-21 od 19.02.2026. godine investitor Cecunjanin Bajazit iz Plava obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovno - stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarskih parcela br. 849/14 i 848/7 KO Brezojevice I, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21), u Plavu.

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

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 35-578 od 20.11.2026.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine Opštine Plav,
- List nepokretnosti br 659 - izvod od 18.11.2025.godine;
- Skicu parcela izdatu od strane Uprave za nekretnine Crne Gore.
- Geodetsku podlogu izrađenu od strane doo "Geo Friends" iz Podgorice;
- izjavu projektanta da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa izdatim 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 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 "KIKO CONSTRUCTION" iz Plava, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

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 parametra planom za namjenu DS-1 na katastarskim parcelama br. 848/7 i 848/14 KO Brezojevice I površine 1434 m² ostvareni su sljedeći parametri:

- Idejnim rješenjem je planiran stambeni objekat što je u skladu sa namjenom plana.
- Zadat indeks izgrađenosti 0.5 - ostvaren indeks izgrađenosti iznosi 0.36
- Zadat indeks zauzetosti 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,12
- Zadata spratnost iznosi tri nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma- projektovana spratnost iznosi P+2
- Zadata 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 osam parking mjesta u okviru parcele za potrebe korisnika objekta.
- Investitor je obezbijedio prilaz do javne površine preko katastarske parcele br. 849/13 KO Brezojevice I, koja je u vlasništvu investitora.
- Procenat ozelenjavanja nije definisan uslovima.

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 Cecunjanin Bajazitu iz Plava na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovno - stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarskih parcela br. 849/14 i 848/7 KO Brezojevice I, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21) 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 parkiranju 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.

