



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 04-041/26-23/1

Rožaje 23.02.2026.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22, 24 i 25 Zakona izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 i 92/25), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu d.o.o „IROTAS,, iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Turistički kompleks" , projektovano na dijelu katastarske parcele br. 80 KO Kalače gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru DOO“IROTAS“ iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Turistički kompleks", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 80 KO Kalače u zahvatu PUP-a Opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji parkiranja i stepenu ozelelnosti).

Obrazloženje

Zahtjevom br. UPI 04-041/26-23 od 19.02.2026.godine investitor DOO“IROTAS“ iz Rožaja obrato se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Turistički kompleks", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 80 KO Kalače u zahvatu PUP-a Opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama.

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 - 332/24-129/3 od 20.03.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.
- Saglasnost vlasnika katastarskih parcela br. 80 i 81 KO Kalače Safeta Kalača da investitor može koristiti katstarsku parcelu br. 80 za izgradnju objekata ko i da se može graditi naudaljenosti manjoj od propisane od katastarske parcele br.81 KO Kalače.
- zjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- Izjavu geodetske agencije o lokaciji objekta i pristupu javnoj površini,

- List nepokretnosti br.154 – prepis od 02.04.2024.godine,
- Kopiju plan predmetne parcele,

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 "FETH STUDIO" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

Smjernice arhitektonskog oblikovanja djelimično su definisane PUP-om opštine Rožaje gdje se kaže:

- Svi objekti i prostorna uređenja prilagođavaju se domicilnom, odnosno savremeno arhitektonskim oblikovanjem objektima i uređenjima u pogledu volumena zgrade, visine i regulacionih linija, nagiba krova i smjera sljemena, boje i teksture krovova i fasada, načina uređivanja otvorenog prostora, urbane opreme i drugim oblikovnim karakteristikama prostora...

Ono što je osnovna tendencija plana jeste da se prilikom intervencija u prostoru zadovolje osnovne i sadržajne potrebe koje po svom karakteru neće ugroziti postojeću ambijentalnu strukturu naselja.

Na osnovu uvida u priloženu tekstualnu i grafičku dokumentaciju idejnog rješenja kao i plana, 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 dijelu kat. parcele br. 80 KO Kalače površine 15571 m² ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 1,2 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.024
- Zadat indeks zauzetosti 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti 0,017

- Zadana spratnost iznosi nije definisana - projektovana spratnost iznosi P+Pk
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 3,0m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne pazele iznosi iznad 3,0m. Na dijelu gdje je to manje investitor je dostavio saglasnost vlasnika parcele.
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione iznosi 5.0m – Projektovana udaljenost građevinske linije iznosi iznad 5.0m i objekti ne zalaze preko projektovane građevinske linije (u skladu sa Situacijom).
- Investitor je obezbijedio 4. parking mjesta u okviru parcele za potrebe korisnika prostora.
- Indeks ozelenjenosti nije propisan planom.

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 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta našao je da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru "DOO" IROTAS" iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Turistički kompleks", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 80 KO Kalače u zahvatu PUP-a Opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 37/17), u Rožajama 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 održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja.

Dostavljeno:
 - Podnosiocu zahtjeva
 - Predmetu
 - Arhivi,

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Arbin Kalač, dipl.ing.arh.

