



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-04-041/26-3/1

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 člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Spahić Mehmeda iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja poslovno-stambenog objekta“ projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 201 DUP-a „Centar,, - Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 28/13), odnosno katastarskoj parceli br. 1834 KO Rožaje, Opština Rožaje, donosi,

## RJEŠENJE

**Investitoru Spahić (Enver) Mehmedu iz Rožaja daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja poslovno-stambenog objekta“ projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 201 DUP-a „Centar,, - Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 28/13), odnosno katastarskoj parceli br. 1834 KO Rožaje, 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 i parkiranju).

## Obrazloženje

Aktom br. UPI-04-041/26-3 od 12.01.2026. godine investitor Mehmed Spahić iz Rožaja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja poslovno-stambenog objekta“ projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 88 DUP-a „Centar,, - Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 28/13), 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 06-333/23-389/3 od 27.09.2023.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.
- Elaborat parcelacije urađen u skladu sa DUP-om izrađen od strane doo "GEO FRIENDS" iz Podgoeice.
- Saglasnost vlasnika dijela katastarske parcele br. 1823 KO Ćeman Mele u obimu 1/18 da investitor može graditi objekat na udaljenosti manjoj od 1.0m od granice zajedničke parcele.
- Saglasnost vlasnika dijela katastarske parcele br. 1823 KO Feleć Senada u obimu 1/3 da investitor može graditi objekat na udaljenosti manjoj od 1.0m od granice zajedničke parcele.

- Saglasnost vlasnika dijela katastarske parcele br. 1823 KO Feleć Kerima u obimu 1/36 da investitor može graditi objekat na udaljenosti manjoj od 1.0m od granice zajedničke parcele.
- Saglasnost vlasnika dijela katastarske parcele br. 1823 KO Feleć Velida u obimu 1/36 da investitor može graditi objekat na udaljenosti manjoj od 1.0m od granice zajedničke parcele.
- Saglasnost vlasnika katastarske parcele br. 1825 KO Kuč Rešada da investitor može graditi objekat na udaljenosti manjoj od 1.0m od granice zajedničke 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 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 "FETH STUDIO" 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:
- U smislu 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 tavanski 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 dijelu urbanističke parcele br. UP 201 DUP-a „Centar,, - Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 28/13).

odnosno katastarskoj parceli br. 1834 KO Rožaje, obračunske površine površine 215 m<sup>2</sup> (u skladu sa elaboratom parcelacije) ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadati indeks izgrađenosti 3,0 - ostvaren indeks izgrađenosti je (zajedno sa postojećim objektima) 2,48
- Zadati indeks zauzetosti 0,70 – ostvaren indeks zauzetosti (zajedno sa postojećim objektima) 0,68
- Maksimalna spratnost objekta iznosi Po(Su)+P+3+Pk - projektovana spratnost iznosi Su+P+2;
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 3,0m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi iznad 3,0m. Na mjestu na kom je to manje investitor je obezbijedio saglasnost vlasnika susjednih katastarskih parcela.
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione linije definisana je koordinatnim tačkama plana. Uslovima je propisano da postojeći objekti koji zadiru novoplaniranu građevinsku liniju a ne narušavaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadržati. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a ne ugrožavaju planiranu regulativu isti se ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje može dograditi, odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara.– Radi se o objektu koji je prekoračio građevinsku liniju a nalazi se u okviru planirane regulacione linije. Na dijelu na kom je prekoračio planiranu građevinsku liniju nadgrađen je ne ugroživši planiranu regulativu( u skladu sa Situacijom)
- Rješenjem je planirano tri stambene jedinice i tri poslovna prostora – za potrebe funkcionisanja objekta predviđeno je 3. parking mjesta od kojih su dva u objektu.

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 Spahić Mehmedu iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja poslovno-stambenog objekta“ projektovano na urbanističkoj parceli br. UP 201 DUP-a „Centar,, - Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 28/13), odnosno katastarskoj parceli br. 1834 KO Rožaje 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 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 Kalac, dipl.ing.arh.

