



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-04-041/26-30/1

Rožaje 19.03.2026.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 Đešević Miralema iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta " "Poslovni objekat" , projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP 901 DUP-a Plav „Centar,, ("Službeni list Crne Gore", br. 19/2010) odnosno dijelu katastarske parcele br. 690/1 KO Plav u Plavu, donosi,

## RJEŠENJE

**Investitoru Đešević (Rasim) Miralemu iz Plava daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovni objekat" , projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP 901 DUP-a Plav „Centar,, ("Službeni list Crne Gore", br. 19/2010) odnosno dijelu katastarske parcele br. 690/1 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).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UPI-04-041/26-30 od 10.03.2026. godine investitor Đešević Miralem iz Plava obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovni objekat" , projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP 901 DUP-a Plav „Centar,, ("Službeni list Crne Gore", br. 19/2010) odnosno dijelu katastarske parcele br. 690/1 KO Plav, 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. 35-413 od 24.09.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine Opštine Plav.
- Elaborat parcelacije u skladu sa DUP-om izrađen od strane d.o.o. „Geomont Consulting,, iz Bijelog Polja. (U analognoj formi)
- 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
- List nepokretnosti br. 1207-prepis od 15.01.2026.godine,
- List nepokretnosti br. 2015-prepis od 18.03.2026.godine,
- Skicu parcela izdatu od strane Uprave za nekretnine Crne Gore.

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 trajni materijali na fasadnom dijelu objekta sa termoizolacijom. Krovovi su kosi nagiba 25<sup>0</sup>. Oblikovanje je u skladu sa namjenom objekta. 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 TIP PS1 na urbanističkoj parceli br. UP 901 DUP-a Plav „Centar“, odnosno na katastarskoj parceli br. 690/1 nastalu parcelacijom osnovne katastarske parcele 690/1 KO Plav a čija obračunska površina u skladu sa elaboratom parcelacije iznosi 241 m<sup>2</sup>, ostvareni su sljedeći parametri:

- Idejnim rješenjem je planiran je poslovni objekat što je u skladu sa namjenom plana.
- Zadat indeks izgrađenosti 1,25 - ostvaren indeks izgrađenosti iznosi 1,23
- Zadat indeks zauzetosti 0,5 – ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,41
- Zadana spratnost iznosi P+1+Pk - projektovana spratnost iznosi P+1+Pk
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 1,5m- Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih pacela iznosi iznad 1,5m
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione definisana je grafički planom– Objekat ne zadire nanešenu građevinsku liniju koju je nanijela geodetska organizacija.

- Idejnim rješenjem je planirano šest parking mjesta od kojih su tri projektovana na katastarskoj parceli br. 690/1 KO Plav a tri su projektovana na katastarskoj parceli br. 301/1 KO Plav.

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 Đešević Miralemu iz Plava na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Poslovni objekat", projektovano na dijelu urbanističke parcele br. UP 901 DUP-a Plav „Centar,, ("Službeni list Crne Gore", br. 19/2010) odnosno dijelu katastarske parcele br. 690/1 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.

