



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.opstinarožaje.me

Broj: UPI-04-041/26-7/1

Rožaje 20.02.2026.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 Čatović Ibrahima iz Rožaja za davanje saglasnosti na 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, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Čatović (Husnija) Ibrahimu iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta 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, 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-04-041/26-7 od 20.01.2026. godine investitor Čatović Ibrahim 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 lidejnog rješenja priloženi su:

- urbanističko tehnički uslovi br. UPI 07-332/25-449/1 od 21.11.2025.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 "PROGRES MV" iz Podgoeice.
- Saglasnost vlasnika katastarske parcele br. 1258/1 KO Rožaje Čatović Bakira da investitor može graditi objekat na svojoj parceli.
- Saglasnost vlasnika katastarske parcele br. 1257 KO Rožaje čatović Saliha da investitor može graditi na svojoj parceli.

- Zahtjev hipotekarnog povjerioca „Erste banke,, Upravi za nekretnine za brisanje hipoteke na predmetnim nepokretnostima.
- Rješenje Uprave za nekretnine – područne jedinice Rožaje br. 01-113-919-893/2025 od 11.11.2025.godine kojim se briše teret hipoteke.

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 "Kvatro - RH" 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:
- ektonskog 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 parametra, gdje se radi na dijelu urbanističke parcele br. UP88 DUP-a „Centar“ -Izmjene i dopune, odnosno katastarskoj parceli br. 1256 KO Rožaje, obračunske površine površine 405 m² (u skladu sa elaboratom parcelacije) ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 3,0 - ostvaren indeks izgrađenosti je (zajedno sa postojećim objektima) 1.43
- Zadat indeks zauzetosti 0,70 – ostvaren indeks zauzetosti (zajedno sa postojećim objektima) 0,42
- Maksimalna spratnost objekta iznosi Po(Su)+1+Pk - projektovana spratnost iznosi P+2;
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 3,0m – Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne pazele 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 ugrozivši planiranu regulativu(u skladu sa Situacijom)
- Rješenjem je planirano tri stambene jedinice i tri poslovna prostora – za potrebe funkcionisanja objekta predviđeno je 7. parking mjesta od kojih su dva u objektu a 5. parking mjesta u okviru parcele.

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 Čatović Ibrahimu iz Rožaja na 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) 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 Kalač, dipl.ing.arh.