



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 04-041/26-32/1

Rožaje 17.03.2026.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), i Ugovora o vršenju poslova br. 0101-UPU018/20-6 od 13.01.2020. godine rješavajući po zahtjevu Gjonbalaj Bujara, Gjonbalaj Esada i Gjonbalaj Valdeta iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat i pomoćni objekat - ljetnjikovac“ projektovano na katastarskim parcelama br. 508/2;br.508/3 KO Vusanje, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), donosi,

RJEŠENJE

Investitorima Gjonbalaj Bujaru, Gjonbalaj Esadu i Gjonbalaj Valdetu iz Gusinja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat i pomoćni objekat - ljetnjikovac“ projektovano na katastarskim parcelama br. 508/2;br.508/3 KO Vusanje, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, kao i parkiranju i ozelenjavanju).

Obrazloženje

Aktom br. UPI-04-041/26-32 od 16.03.2026. godine investitori Gjonbalaj Bujar, Gjonbalaj Esad i Gjonbalaj Valdet iz Gusinja obratili su se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat i pomoćni objekat - ljetnjikovac“ projektovano na katastarskim parcelama br. 508/2;br.508/3 KO Vusanje, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21).

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;

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

Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su:

- urbanističko tehnički uslovi br. 04-554 od 02.02.2026.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje.
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- List nepokretnosti br. 159 - prepis od 30.01.2026.godine,
- Skicu parcela za Vusanje izdatu od strane Uprave za katastar,
- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji objekta i parcele.
- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane ovlašćene geodetske agencije.

PUP ne daje precizne smjernice 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 tavanaški 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 smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametara planom su zadati sljedeći parametri za ovu namjenu objekata (Izgradnja stambenih objekata na poljoprivrednim površinama) koji se grade u okviru date namjene:

- Minimalna površina parcele iznosi 2500m² – predmetna lokacija obuhvata katastarske parcele br 508/2 i 508/3 KO Vusanje čija ukupna površina iznosi 2838m².
- Maksimalna površina osnove stambenog objekta u dvorištu iznosi 250m² – projektovana površina objekta u osnovi iznosi 126,8m²,
- Maksimalna BGP objekta iznosi 350m² – projektovana BGP novoplaniranog stambenog objekta i pomoćnog objekta iznosi 346m²,
- Zadata spratnost iznosi tri nadzemne etaže - projektovana spratnost iznosi P+1 i P+0
- Zadata udaljenost objekta od granice susjedne parcele 5.0m – Minimalna udaljenost objekata od granice susjedne parcele iznosi iznad 5,0m

- Zadana udaljenost građevinske od regulacione prema iznosi 5.0m– Udaljenost objekata od regulacione linije iznosi iznad 5.0m (u skladu sa Situacijom).
- Obezbijeđena su pet parking mjesta za potrebe korisnika u okviru parcele,
- Indeks ozelenjenosti nije planom zadat

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 investitorima Gjonbalaj Bujaru, Gjonbalaj Esadu i Gjonbalaj Valdetu iz Gusinja na idejno rješenje „Stambeni objekat i pomoćni objekat - ljetnjikovac“ projektovano na katastarskim parcelama br. 508/2;br.508/3 KO Vusanje, Opština Gusinje, u zahvatu PUP-a opštine Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) u Gusinju 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 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.

