



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-04-041/26-40/1

Rožaje 06.04.2026.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 Mulić Merime iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta " "Stambeni objekat" , projektovano na katastarskoj parceli br. 662/1KO Bogajiće gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21) u Plavu, donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru Mulić (Omer) Merimi iz Plava daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat" , projektovano na katastarskoj parceli br. 662/1 KO Bogajiće gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Plav (Sl.list Crne Gore"52/21), 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-04-041/26-40 od 25.03.2026. godine investitor Mulić Merima iz Plava obratila se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat" , projektovano na katastarskoj parceli br. 662/1 KO Bogajiće gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21) 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. 35-458 od 24.10.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine Opštine Plav.
- Geodetsku situaciju parcele izrađenu od strane d.o.o. „Geo Friends „ , iz Podgorice:
- Izjavu projektanta da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa i zdatim Urbanističko-tehničkim uslovima
- Izjava geodetske organizaciji o lokaciji objekta
- List nepokretnosti br. 327-prepis od 18.03.2026.godine,

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 " NEIMARX „iz Podgorice , 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^o. 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 parametra planom za izgradnju stambenih objekata i ruralnim naseljim na katastarskoj parceli 662/1 KO Bogajiće obračunske površine 897m², ostvareni su sljedeći parametri:

- Idejnim rješenjem je planiran je stambeni objekat što je u skladu sa namjenom plana.
- Zadat indeks izgrađenosti 0,5- ostvaren indeks izgrađenosti iznosi 0,24
- Zadat indeks zauzetosti 0,20 – ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,11
- Zadana spratnost iznosi tri nadzemen etaže - projektovana spratnost iznosi S+P+Pk
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 5m.
- Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih pacela iznosi iznad 5m
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione iznosi 5m .
- Udaljenost objekta od regulacione linije iznosi iznad 5 m
- Idejnim rješenjem je planirana 3 (tri) parking mjesta unutar objekta -garaže.
- Procenat ozelenjavanja nije definisan uslovima.

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 Muluć Merimi iz Plava na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat", projektovano na katastarskoj parceli br. 662/1 gdje se primjenju smjernice PUP-a opštine Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21) 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 8 dana od dana prijema ovog rješenja.

- Dostavljeno:**
- Podnosiocu zahtjeva
 - Predmetu
 - Arhivi,

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

