



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-04-041/26-41/1

Rožaje 31.03.2026.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 **Luković Merside iz Plava** za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 8-10/3-1 KO Prnjavor, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21), u Plavu, donosi,

## RJEŠENJE

**Investitoru Luković(Ragip) Mersidi iz Plava daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 8-10/3-1 KO Prnjavor, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 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).

## Obrazloženje

Aktom br. UPI-04-041/26-41 od 26.03.2026. godine investitor Luković Mersida iz Plava podnijela je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 8-10/3-1 KO Prnjavor, 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. 35-47 od 02.02.2026.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora ekologiju i zaštitu životne sredine Opštine Plav,
- Posjedovni list br. 687
- izjavu projektanta da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima

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 "ARXIMEX" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

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 DS-4 (MN) na katastarskoj parceli br. 8-10/3-1 KO Prnjavor površine 750 m<sup>2</sup> ostvareni su sljedeći parametri:

- Idejnim rješenjem je planiran stambeni objekat što je u skladu sa namjenom plana.
- Zadat indeks izgrađenosti 0.5 - ostvaren indeks izgrađenosti iznosi 0.33
- Zadat indeks zauzetosti 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,18
- Zadana spratnost iznosi tri nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma- projektovana spratnost iznosi P+1
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m- Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih pacela iznosi iznad 2,5m ,
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione iznosi 5.0m– Udaljenost objekta od regulacione linije iznosi iznad 5.0m ( u skladu sa Situacijom)
- Idejnim rješenjem je planirano dva parking mjesta u okviru parcele za potrebe korisnika objekta.
- 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 Luković Mersidi iz Plava na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat" , projektovano na dijelu katastarskih parcela br.

8-10/3-1 KO Prnjavor, gdje se primjenjuju 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.**

