



**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-04-041/26-43/1

Rožaje 15.04.2026.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 Kalač Isa iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Turistički objekat -Vila", projektovano na dijelu katastarskih parcela br.2717/6 KO Rožaje, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 31/12 i 02/17), u Rožajama, donosi,

## **R J E Š E N J E**

**Investitoru Kalač (Šemso) Isu iz Rožaja daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Turistički objekat -Vila", projektovano na dijelu katastarskih parcela br.2717/6 KO Rožaje, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 31/12 i 02/17) u Rožajama, 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-04-041/26-43 od 01.04.2026. godine investitor Kalač Iso iz Rožaja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta "Turistički objekat -Vila", projektovano na dijelu katastarskih parcela br.2717/6 KO Rožaje, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 31/12 i 02/17), u Rožajama.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je idejno rješenje u digitalnoj formi.

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. UPI 07-332/25-447/3 od 11.11.2025.godine izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje,
- List nepokretnosti br 749 - prepis od 26.03.2026.godine;
- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane doo"Planet" iz Podgorice:

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 "STUDIO R.A.F.F." iz Budve, 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 sa koriste strmi krovovi, materijali u završnoj obradi kao što su kamen i drvo te je arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija adekvatna za ovu vrstu objekata.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametra planom za izgradnju na turističkim površinama na katastarskoj parceli br. 2717/6 KO Rožaje obračunske površine 3723 ostvareni su sljedeći parametri:

- Idejnim rješenjem je planiran Turistički objekat što je u skladu sa smjernicama plana.
- Zadat indeks izgrađenosti 0.8 - ostvaren indeks izgrađenosti iznosi 0.08
- Zadat indeks zauzetosti 0,3 – ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,02
- Spratnost nije definisana planom - projektovana spratnost iznosi Su+P+1,
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 3,0m - Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih pacela iznosi iznad 3.0m,
- Zadata udaljenost građevinske od regulacione iznosi 5.0m– Udaljenost objekta od regulacione linije iznosi iznad 5.0m ( u skladu sa Situacijom)
- Idejnim rješenjem planirano su dva parking mjesto u okviru objekta za potrebe korisnika objekata.
- Investitor prilazi do javne površine (katastarska prcela br. 2714 koja se p LN broj 636 vodi na ime Opština Rožaje ) a preko katastarske parcela br. 2717/9 koja sevodi na investitora
- Procenat ozelenjavanja nije zadat planom.

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 Kalač Isu iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Turistički objekat -Vila", projektovano na dijelu katastarskih parcela br.2717/6 KO Rožaje, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 31/12 i 02/17) 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 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.**

