



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-04-041/26-44/1

Rožaje 06.04.2026.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22,24 i 25 Zakona i 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 Hodžić Jasmina iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“, projektovano na katastarskoj parceli br. 2724/88 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Bandžovo Brdo“- zona C8 gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama, donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru Hodžić Jasminu iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“, projektovano na katastarskoj parceli br. 2724/88 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Bandžovo Brdo“-zona C8 gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom br. UPI-04-041/26-44 od 01.04.2026.godine investitor Hodžić Jasmin iz Rožaja obratio se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Stambeni objekat“, projektovano katastarskoj parceli br. 2724/88 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Bandžovo Brdo“-zona C8 gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama.

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je:

- Idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).
- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. UPI 06 - 332/24-221/3 od 13.05.2024.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.
- Izjavu geodetske agencije Doo "Geo Friends" iz Podgorice o lokaciji objekta,
- List nepokretnosti br. 2581 - prepis od 16.03.2026.godin
- Ovjerenu geodetsku podlogu,

Odredbom člana 22 stav 2 i članom 25 stav 1 Zakona o izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 I 92/25) Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje:

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 "S2 plan" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

- PUP ne daje precizne smjernice arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije. 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 idejnog rješenja kao i plana, 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 parametra, koji se odnose na kat. parcelu br. 2724/88 KO Rožaje ukupne površine 300 m² ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 1,2 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0,74
- Zadat indeks zauzetosti 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti 0,37

- Zadata spratnost nije definisana - projektovana spratnost iznosi P+1
- Zadata 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 3.0m – Udaljenost objekta od regulacione linije iznosi iznad 3.0m (u skladu sa Situacijom)
- Prilaz do predmetne parcele je obezbijeđen preko opštinskog puta i katastarske parcele br.2724/1 koja je u vlasništvu Vlade Crne Gore.

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 Hodžić Jasminu iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“, projektovano na dijelu katastarske parcele br. 2724/88 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Bandžovo Brdo“ gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama 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 održivog razvoja i turizma u roku od 8 dana od dana prijema ovog rješenja.

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva
- Predmetu
- Arhivi,

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

