



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-04-041/26-49/1

Rožaje 07.04.2026.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 Plunac Hajra iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskoj parceli br. 2310 KO Rožaje, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17), Opština Rožaje, donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Plunac(Kemal) Hajru iz Rožaja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskoj parceli br. 2310 KO Rožaje, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17) Opština Rožaje, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji i parkiranju).

Obrazloženje

Aktom br. UPI-04-041/26-49 od 06.04.2026. godine investitor Plunac Hajro iz Rožaja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskoj parceli br. 2310 KO Rožaje, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17) Opština Rožaje.

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 07-332/26-99/3 od 31.03.2026.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.
- List nepokretnosti br 498-prepis od 06.03.2026.godine
- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- Ovjerenu geodetsku podlogu izrađenu od strane ovlašćene geodetske agencije.
- Kopiju plana predmetne parcele

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

- PUP ne daje precizne smjernice arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, ono što plan propisuje jeste:
- Da su smjernice arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije za ovu vrstu objekata koje plan definiše sljedeće:
 - 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, Glavni gradski arhitekta konstatuje da su priložene arhitektonske karakteristike i materijalizacija priloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametra, koji se odnose na katastarsku parcelu br. 2310 KO Rožaje, obračunske površine površine 442 m² ostvareni su sljedeći parametri:

- Radi se o stambenom objektu što je u skladu sa namjenom plana,
- Zadat indeks izgrađenosti iznosi 1,20 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0,7
- Zadat indeks zauzetosti iznosi 0,4 - ostvaren indeks zauzetosti 0,3
- Maksimalna spratnost objekta nije zadata - projektovana spratnost iznosi P+1+Pk;
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 2,5m - Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi 2,5m.
- Zadana udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 3.0m - ostvarena udaljenost iznosi iznad 3.0m (u skladu sa Situacijom)
- Prilaz do lokacije sa javne površine obezbijeđen je preko katastarske parcele br.2324 KO Rožaje, koja se po listu nepokretnosti br.636 vodi na ime Opština Rožaje.

- Investitor je predvidio jedno parking mjesto u okviru parcele za potrebe korisnika.
- Indeks zelenila nije 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 investitoru Plunac Hajru iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta projekta „Stambeni objekat“ projektovano na katastarskoj parceli br. 2310 Rožaje, gdje se primjenjuju smjernice PUP-a opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"-op, br. 31/12 i 2/17) Opština Rožaje 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 i parkiranju).

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.

