



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-13-041/24-136/1

Rožaje 24.12.2024.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Zejnela Huremovića iz Rožaja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Rekonstrukcija sa dogradnjom i nadgradnjom stambenog objekta", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 761 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Centar I" – zona C9 gdje se primjenjuju sjernice PUP-a Opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi, br. 31/12 i 2/17), u Rožajama, donosi,

## RJEŠENJE

**Investitoru Zejnelu Huremoviću iz Rožaja daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Rekonstrukcija sa dogradnjom i nadgradnjom stambenog objekta", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 761 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Centar I" – zona C9 gdje se primjenjuju sjernice 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).

## Obrazloženje

Zahtjevom br. UPI-13-041/24-136 od 12.12.2024.godine investitor Zejnel Huremović iz Rožaja obratio se ovom organu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Rekonstrukcija sa dogradnjom i nadgradnjom stambenog objekta", projektovano na dijelu katastarske parcele br. 761 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Centar I" – zona C9 gdje se primjenjuju sjernice 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 - 332/24-405/3 od 10.09.2024.godine, izdate od strane Sekretarijata za, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.
- Saglasnost vlasnika katastarske parcele br. 761 KO Rožaje, kao i vlasnici posebnih djelova objekta koji se rekonstruiše Huremović Diljka i Huremović Irfana, da investitor Huremović Zejnel može graditi objekat na istoj.



U analognoj formi investitor je priložio:

- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- Izjavu geodetske agencije Doo "Geomont Consulting" iz Bijelog Polja o lokaciji objekta,
- List nepokretnosti br. 587 - prepis od 15.11.2024.godine
- Kopiju plana predmetne parcele,

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 i članom 88 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 56 stav 2 tačka ovog zakona (Državne smjernice za razvoj arhitekture); i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji);

Članom 213 stav 2 Zakona propisano je: Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjivaće se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio je zahtjev i idejno rješenje izrađeno od strane DOO "FETH Studio" iz Rožaja, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

Smjernice arhitektonskog oblikovanja djelimično su definisane PUP-om opštine Rožaje gdje se kaže:

- Svi objekti i prostorna uređenja prilagođavaju se domicilnom, odnosno savremeno arhitektonskim oblikovanjem objektima i uređenjima u pogledu volumena zgrade, visine i regulacionih linija, nagiba krova i smjera sljemena, boje i teksture krovova i fasada, načina uređivanja otvorenog prostora, urbane opreme i drugim oblikovnim karakteristikama prostora...

Ono što je osnovna tendencija plana jeste da se prilikom intervencija u prostoru zadovolje osnovne i sadržajne potrebe koje po svom karakteru neće ugroziti postojeću ambijentalnu strukturu naselja.

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 smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametra, gdje se radi na dijelu kat. parcele br. 761 KO Rožaje ukupne površine 930 m<sup>2</sup> ostvareni su sljedeći parametri:

- Zadat indeks izgrađenosti 1,2 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.55
- Zadat indeks zauzetosti 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti 0,29
- Zadana spratnost iznosi nije definisana - projektovana spratnost iznosi Su+P+1
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 3,0m – Minimalna udaljenost dograđenog dijela objekta od granice susjednih pacela iznosi iznad 3,0m, Udaljenost objekta od granice katastarske parcele br. 747 KO Rožaje ostaje nepromijenjena.



- Zadana udaljenost građevinske od regulacione iznosi 3.0m – Udaljenost objekta od regulacione linije ostaje ista ( u skladu sa Situacijom)

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 Zejnelu Huremoviću iz Rožaja na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Rekonstrukcija sa dogradnjom i nadgradnjom stambenog objekta“, projektovano na dijelu katastarske parcele br. 761 KO Rožaje unutar granica DUP-a „Centar I“ – zona C9 gdje se primjenjuju sjernice 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 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.**

