



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-04-041/25-255/1

Rožaje 12.08.2025.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), i Ugovora o vršenju poslova br. 0101-UPU018/20-6 od 13.01.2020. godine rješavajući po zahtjevu „PACARADA,, d.o.o iz Gusinja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Lokalni objekat od opšteg interesa – benzinska pumpa sa pratećim sadržajem“, projektovano na katastarskim parcelama br. 844 i 845/2 KO Gusinje unutar PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21), donosi,

R J E Š E N J E

Investitoru D.o.o. „PACARADA,, iz Gusinja daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Lokalni objekat od opšteg interesa – benzinska pumpa sa pratećim sadržajem“, projektovano na katastarskim parcelama br. 844 i 845/2 KO Gusinje unutar PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Investitor je obavezan da prije podnošenja zahtjeva za izgradnju riješi imovinsko-pravna pitanja vezana za prilaz lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UPI-04-041/25-255 od 07.08.2025. godine investitor D.o.o. „PACARADA,, iz Gusinja obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog „Lokalni objekat od opšteg interesa – benzinska pumpa sa pratećim sadržajem“, projektovano na katastarskim parcelama br. 844 i 845/2 KO Gusinje unutar PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21).

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).

Kao sastavni dio Idejnog rješenja priložena je Odluka o određivanju lokacije za sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – Benzinske pumpe sa pratećim sadržajima br. 01-1883 od 10.05.2024.godine donešenu od strane predsjednika opštine ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi, br. 028/24).

Pored urbanističko-tehničkih uslova investitor je dostavio:

- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima.
- List nepokretnosti br. 1414 -prepis od 27.03.2024.godine
- Ovjerenu geodetsku situaciju izrađenu od strane d.o.o. „Geostart,, iz Podgorice,

Odredbom člana 22 stav 2 i članom 25 stav 1 Zakona izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) Glavni gradski 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;

Članom 22, stav 6. kaže se: Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

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

- PUP ne daje precizne smjernice arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije za ovu vrstu objekata. 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 skladu sa namjenom objekta oblikovanje i materijalizacija je slobodnija u odnosu na stambenu izgradnju iz činjenicu da se lokacija nalazi u dijelu industrijske zone.

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 smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Što se tiče osnovnih urbanističkih parametra Odlukom su zadati sljedeći parametri za ovu namjenu objekata koji se grade. Lokacija obuhvata katastarske parcele br. 884 i 885/2 KC Gusinje ukupne površine 5099m².

- Zadati indeks izgrađenosti 0,3 - ostvaren indeks izgrađenosti je 0.26

- Zadat indeks zauzetosti 0,2 – ostvaren indeks zauzetosti 0,17
- Zadana spratnost iznosi tri nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma- projektovana spratnost iznosi P+1
- Zadana udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcele iznosi 5.0 m- Minimalna udaljenost objekta od granice susjednih pacela iznosi iznad 5.0 m.
- Propisanim uslovima od strane Uprave za saobraćaj br. 04-4994/2 od 18.04.2024.godine propisano je da se ova vrsta objekata može raditi čak i u zaštitnom pojasu puta – Udaljenost objekta od regulacione linije iznosi iznad 15.0m (u skladu sa Situacijom)
- Planom nije dat procenat ošelenjenosti
- Idejnim rješenjem je planirano 12 parking mjesta za potrebe korisnika

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 D.o.o. „PACARADA,, iz Gusinja na idejno rješenje arhitektonskog prijekta „Lokalni objekat od opšteg interesa – benzinska pumpa sa pratećim sadržajem“ , projektovano na katastarskim parcelama br. 844 i 845/2 KO Gusinje unutar PUP-a Gusinje ("Službeni list Crne Gore", br. 124/21) u Gusinju 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 Ministarstvo 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.

