



Broj: 05-332/25-208/2
Datum: 28.01.2025.godine

SADUDIN BEĆIRAGIĆ

ROŽAJE
Sandžačka 24

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/25-208/1 od 13.01.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se SADUDIN BEĆIRAGIĆ, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Feth studio“ d.o.o. Rožaje, za izgradnju poslovno stambenog objekta na kat. parceli br. 1137/11, 1137/9, 1137/10, 1137/8, 1137/7, 1137/30, 1137/31, 1137/32, 1137/33 i 1137/42 KO Rožaje, koje čine djelove UP50, UP51, UP52, UP53 I UP54 u zahvatu DUP-a “Centar II” (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 19/17), opština Rožaje.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje i predmetni Planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Neophodno je dostaviti Elaborat parcelacije **ovjeren od strane Uprave za nekretnine.**

Neophodno je dostaviti potpune Urbanističko-tehničke uslove.

Neophodno je dostaviti potpisanu Izjavu odgovornog inženjera sa taberalnim prikazom zadatah i projektom ostvarenih urbanističkih parametara.

Neophodno je dostaviti **Izjavu geodetske licencirane organizacije:** o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste. **Takođe, neophodno je usaglasiti površine i navesti tačnu lokaciju za građenje u svim djelovima dokumentacije Idejnog rješenja gdje se to pominje.**

Uvidom u grafičku dokumentaciju Idejnog rješenja, a na osnovu grafičkih priloga *Šira situacija, Situacija 250, Osnova krovne konstrukcije i Osnova krovnih ravni*, evidentirano je da krovna površina, kod oba objekta, **prelazi Planom definisanu građevinsku liniju** prema javnoj površini. Neophodno je objekat u potpunosti smjestiti u okviru građevinskih linija, čiji je položaj definisan Planskim dokumentom.

Uvidom u grafičku dokumentaciju Idejnog rješenja, a prema grafičkim priložima br. 14 evidentirano je da etaža, koja je kroz Idejno rješenje tretirana kao suteran, otvorena sa tri strane. Prema Planskom dokumentu, str. 70, je definisano da *Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m*. Shodno navedenom konstatuje se da etaža u kojoj je predviđeno garažiranje vozila ne može biti tretirana kao suteran. U skladu sa navedenim **spratnost planiranog objekta je neophodno korigovati** u skladu sa smjernicama iz Planskog dokumenta.

Dalje, u tabeli sa pregledom urbanističkih parametara iz Planskog dokumenta definisan je broj stambenih jedinica za svaku urbanističku parcelu, koji predstavlja obavezujući parametar. Konkretno za predmetnu lokaciju planirani broj stambenih jedinica je 37, dok su u dostavljenom idjenom rješenju evidentirane 45 stambenih jedinica. Neophodno je korigovati broj stambenih jedinica u objektu, prema smjernicama iz Planskog dokumenta. Takođe, sadržaj i površine stambenog dijela planiranog objekta je neophodno uskladiti sa *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24)*.

Takođe, neophodno je dostaviti poprečni i podužni urbanistički presjek kroz cijelu lokaciju, odnosno kroz oba objekta, sa prikazom saobraćajnica i objekata u neposrednom okruženju. Neophodno je naznačiti liniju postojećeg terena.

Pored priloženih, potrebno je dostaviti 3D prikaze uklapanja objekata u realno okruženje.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja. U suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

