



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-3993/4
Podgorica, 23.07.2025. godine

Sadudin Bećiragić

ROŽAJE
Sandačka 24

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana Đurišić Digitally signed by Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.23 13:07:55 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-3993/4
Podgorica, 23.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Sadudina Bećiragića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „FETH Studio“ DOO Rožaje, za izgradnju poslovno-stambenih objekata, na katastarskim parcelama br. 1137/30, 1137/31, 1137/32, 1137/33, 1137/34, 1137/7, 1137/8, 1137/9, 1137/10, 1137/11 sve KO Rožaje, odnosno na djelovima UP50, UP51, UP52, UP53 i UP54, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar II“ – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/17), Opština Rožaje, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Sadudinu Bećiragiću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „FETH Studio“ DOO Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.6.2025.godine u 19:13:59 +02'00', za izgradnju poslovno-stambenih objekata, na katastarskim parcelama br. 1137/30, 1137/31, 1137/32, 1137/33, 1137/34, 1137/7, 1137/8, 1137/9, 1137/10, 1137/11 sve KO Rožaje, odnosno na djelovima UP50, UP51, UP52, UP53 i UP54, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar II“ – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/17), Opština Rožaje, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata (korisne etaže) 4 805,44m² (planom zadato 4872,00m²), indeksa izgrađenosti 1,97 (planom zadato 2,00), površine pod objektom 1 217,93m² (planom zadato 1218,00m²); indeksa zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50); spratnosti Su+P+2+Pk (planom zadato Po(Su)+P+2+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-3993/1 od 20.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Sadudin Bećiragić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „FETH Studio“ DOO Rožaje, za izgradnju poslovno-stambenih objekata, na katastarskim parcelama br. 1137/30, 1137/31, 1137/32, 1137/33, 1137/34, 1137/7, 1137/8, 1137/9, 1137/10, 1137/11 sve KO Rožaje, odnosno na djelovima UP50, UP51, UP52, UP53 i UP54, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar II“ – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/17), Opština Rožaje.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu –Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Shodno planu namjene površina iz planskog dokumenta predmetna lokacija se nalazi u okviru površina mješovite namjene. Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. U okviru ove namjene moguća je organizacija stanovanja veće gustine, zatim sadržaji u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, školstva, sporta i rekreacija, objekata za smještaj turista, pumpnih stanica, privrednih objekata, skladišta, stovarišta, i ostalih objekata društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom. U okviru ove namjene na urbanističkim parcelama na kojima se planiraju kompleksi predviđena je organizacija stanovanja velike gustine u kombinaciji sa poslovanjem koje može biti organizovano u čitavom objektu ili u jednom dijelu objekta. Dozvoljeni broj stambenih jedinica za predmetnu lokaciju iznosi 30.

Prema uslovima za parcelaciju i preparcelaciju dozvoljeno je udruživanje parcele sa susjednim parcelama u cilju formiranja veće parcele i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu u skladu sa njenom površinom. Maksimalna dozvoljena spratnost za ovu namjenu je do $Po(Su)+P+2+Pk$. Maksimalni indeks zauzetosti je do 0,50, dok je maksimalni indeks izgrađenosti do 2,0.

Građevinska linija je definisana na grafičkom prilogu – *Parcelacija, nielacija i regulacija*, a koordinate prelomnih tačaka građevinske linije su numerički date u poglavlju – *Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija*. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 2,50m, dok je minimalna međusobna udaljenost objekata 4,00m.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekta, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom. Broj parking mjesta za nove objekte predvidjeti po normativu 1.1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici (15PM na 1000m²), odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto.

Realizacija sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja cjelinu. Potrebno je da svaka od faza bude adekvatno obrađena tehničkom dokumentacijom.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „FETH Studio“ DOO Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.6.2025.godine u 19:13:59 +02'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 1137/30, 1137/31, 1137/32, 1137/33, 1137/34, 1137/7, 1137/8, 1137/9, 1137/10, 1137/11 sve KO Rožaje, odnosno na djelovima UP50, UP51, UP52, UP53 i UP54, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar II" – Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/17), Opština Rožaje, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja poslovno-stambenih objekata, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta (korisne etaže) 4 805,44m² (planom zadato 4 872,00m²), indeksa izgrađenosti 1,97 (planom zadato 2,00), površine pod objektom 1 217,93m² (planom zadato 1 218,00m²); indeksa zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50); spratnosti Su+P+2+Pk (planom zadato Po(Su)+P+2+Pk).

Projektovani objekti se sastoje od tri lamele (A, B i C). Sve lamele su planirane spratnosti Su+P+2+Pk. Izgradnja objekata je predviđena u dvije faze i to: prva faza – izgradnja lamela A i B i druga faza – izgradnja lamela C. Prizemlje i prvi sprat su u funkciji poslovanja, odnosno u prizemlju objekata se predviđaju poslovni prostori, dok su na prvom spratu objekata predviđeni poslovni apartmani. Na drugom spratu i u potkrovlju objekata su smještene stambene jedinice. Stambene jedinice su predviđene kao garsonjere, jednosobni i jednoiposobni stanovi. Projektovano je ukupno 30 stambenih jedinica. Suterenske etaže su planirane za garažiranje vozila. Shodno namjeni suterena, njihove površine nisu uzete u obračun ukupne bruto površine objekata.

Objekti su svojim gabaritima smješteni u okviru planom definisanih građevinskih linija. Takođe, ispoštovana je propisana međusobna udaljenost objekata.

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru nadzemnog parking prostora u okviru predmetne lokacije (25 parking mjesta) i u garažama u okviru suterenskih etaža (50 parking mjesta). Ukupno je obezbijeđeno 75 parking mjesta, od čega je 33 parking mjesta predviđeno za stambene jedinice, dok su 42 parking mjesta predviđena za namjenu poslovanja.

U okviru lokacije obezbijeđeno je 391,40m² zelenih površina i 710m² površina pod popločanjem.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Fasade objekata predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Za sve objekte preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kalitetan materijal.

Planirani objekti su projektovani u skladu sa lokalnim uslovima i arhitektonskim karakteristikama kraja. Završna obrada fasadnih zidova je u kombinaciji demit fasade u bijeloj boji (RAL 9016), koja predstavlja osnovni ton na fasadi; granitnih ploča u sivoj boji, koji su predviđeni kao završna obrada fasade u prizemlju; dekorativnih elemenata obloženih antracit sivom bojom (RAL 7016) i drvene dekorativne obloge.

Krovovi objekata su kosi, nagiba 40°, krovni pokrivač je trapezasti lim.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Sadudin Bećiragiću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „FETH Studio“ DOO Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.6.2025.godine u 19:13:59 +02'00', za izgradnju poslovno-stambenih objekata, na katastarskim parcelama br. 1137/30, 1137/31, 1137/32, 1137/33, 1137/34, 1137/7, 1137/8, 1137/9, 1137/10, 1137/11 sve KO Rožaje, odnosno na djelovima UP50, UP51, UP52, UP53 i UP54, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar II" – Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/17), Opština Rožaje, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.23
13:08:51 +02'00'