



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

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

Broj: 05-332/24-11087/2
Datum: 26.11.2024. 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 05-332/24-11087/1 od 19.08.2024.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, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 15.08.2024. godine u 10:49:51 + 02'00', za izgradnju poslovno stambenog objekta na kat. parceli br. 1137/9, je1137/8, 1137/7, 1137/30, 1137/31 i 1137/32 KO Rožaje, koje čine djelove 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 ovlaštenja 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:

Kako je odredbom člana 7 Zakona o administrativnim taksama propisan nastanak taksene obaveze za upravne radnje -u trenutku podnošenja zahtjeva za izvršenje tih radnji, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva uz isti dostaviti dokaz o uplati administrativne takse od **2€** uplaćene na žiro račun Ministarstva br. **832-31624150-52**, shodno tarifi za administrativne takse.

Evidentirano je nepoklapanje površina za predmetnu lokaciju navedenih u tehničkom opisu Idejnog rješenja u odnosu na katastarsku evidenciju. U Obrascu 1 se navodi da lokaciju za građenje čine kat.parc. br. 1137/9, 1137/8, 1137/7, 1137/30, 1137/31, 1137/32 sve KO Rožaje, odnosno dijelovi urbanističkih parcela UP52, UP53, UP54, u zahvat DUP-a "Centar II", Opština Rožaje.

Prema Listu nepokretnosti 1936 – Prepis, Područna jedinica Rožaje, ukupna površina za kp 1137/7, 1137/8 i 1137/9 KO Rožaje iznosi 1227m². Prema Listu nepokretnosti 305 – Prepis, Područna jedinica Rožaje, ukupna površina za kp 1137/30, 1137/31 i 1137/32 KO Rožaje iznosi 240m², što upućuje da ukupna površina kat.parc. prema kat. evidenciji iznosi 1467m², dok je u tehničkom opisu, str.77 Idejnog rješenja, navedena površina od 1231m².

Dalje, prema tabelarnom prikazu urbanističkih parametara iz Planskog dokumenta površina UP52, UP53 i UP54 iznosi 1472,70m², dok je u tehničkom opisu, str.77 Idejnog rješenja, navedena površina od 1412.70m².

Shodno gore navedenom, 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 br. 01 – Šira situacija, br.02 – Situacija 250, br.09 - Osnova krovne konstrukcije i 10. - Osnova krovnih ravni, evidentirano je da krovna površina **prelazi Planom definisanu građevinsku liniju** prema javnoj površini. Takođe, potrebno je prikazati građevinsku liniju prema susjednoj parceli. Planom je definisano da je *minimalna udaljenost od susedne parcele za slobodnostojeće objekte je 2.5m dok je minimalna međusobna udaljenost objekata 4.0m*. Neophodno je objekat u potpunosti smjestiti u okviru građevinskih linija.

Uvidom u grafičku dokumentaciju Idejnog rješenja, a prema grafičkim priložima br. 11, 12 i 13, 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, prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014) normativi za rješavanje mirujućeg saobraćaja su sljedeći:

- stanovanje (na 1000 m²)----- 15 pm (lokalni uslovi min12 a max 18 pm);
- poslovanje (na 1000 m²)----- 30 pm (10-40 pm).

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je za planirani objekat potrebno obezbijediti min 32 PM. U grafičkom prilogu br. 04 – Osnova suterena, evidentirana su 24 PM, što predstavlja ukupan broj parking mjesta jer nadzemno parkiranje nije evidentirano u relevantnim osnovama te se konstatuje da **nije obezbijeđen dovoljan broj parking mjesta** za planirani objekat.

Prema grafičkom prilogu br. 11 – Presjeci 1 i 4 evidentirano je da visina nadzidka u potkrovlju iznosi 1,5m, dok je Planskim dokumentom u poglavlju *Elementi urbanističke regulacije* definisano da *Najniža visina potkrovlja ne sme biti veća od 1.2m na mestu gde se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju*. Najnižu visinu potkrovlja je neophodno korigovati u skladu sa navedenim.

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 18, dok su u dostavljenom idjenom rješenju evidentirane 24 stambene jedinice. Neophodno je korigovati broj stambenih jedinica u objektu. 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).

Potrebno je dostaviti grafički prilog **Uža situacija sa osnovom prizemlja**. Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim

kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u i saobraćajnim priključkom za predmetnu urbanističku parcelu.

Na grafičkom priložima koji se odnose na širu i užu situaciju je potrebno naznačiti spratnost objekta i priložiti legendu površina za parterno uređenje. Takođe, grafičke priloge je potrebno dopuniti unutrašnjim kotama.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu. Predlog materijalizacije objekta je potrebno priložiti i u tehničkom opisu.

Pored priloženih, potrebno je dostaviti 3D prikaze nedostajuće fasade objekta.

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 izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

Mirjana Đurišić

