



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: 05-332/25-208/4
Datum: 04.03.2025.godine

SADUDIN BREĆIRAGIĆ

ROŽAJE
Sandžačka 24

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

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

Broj: 05-332/25-208/4
Datum: 04.03.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu SADUDINA BEĆIRAGIĆA, 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, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Sadudina Bećiragića, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. „FETH Studio” Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 7.2.2025. godine u 14:17:09 + 01'00', za izgradnju poslovno stambenog objekta na kat. parcelama 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.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-208/1 od 13.01.2024.godine, Direktoratu 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. parcelama 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.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih

objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnosti:

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 zadatih 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 prilogima br. 14 evidentirano je da etaža, koja je kroz Idejno rješenje tretirana kao suterena, otvorena sa tri strane. Prema Planskom dokumentu, str. 70, je definisano da *Suterena 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 suterena. 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.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/25-208/2 od 28.01.2025.godine - dokaz povratnica broj 05-332/25-208/2 sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 03.02.2025.godine.

S tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj 05-332/25-208/3 od 18.2.2025.godine. Nakon izvršenog uvida u dostavljeno izjašnjenje, konstatovano je da nije dostavljena Izjava 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.

Etaža suterena nije korigovana u skladu sa smjernicama iz Planskog dokumenta, što upućuje na prekoračenje spratnosti planiranog objekta.

Takođe, broj stambenih jedinica u objektima nije korigovan prema smjernicama iz Planskog dokumenta, te je shodno citiranom članu 111 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ovo Ministarstvo donijelo odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni tehnički nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 28.01.2025. godine.

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

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

