



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: 09-332/25-3993/2
Podgorica, 20.06.2025. 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 09-332/25-3993/1 od 20.03.2025.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 1137/34 KO Rožaje, koje ulaze u sastav UP50, UP51, UP52, UP53 i UP54 u zahvatu DUP-a "Centar II" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 19/17), Opština Rožaje.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja 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 obaveznu usklađenost idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

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

- Shodno Izjavi geodete o lokaciji planiranog objekta utvrđeno je da površina predmetne lokacije iznosi 2 436,00m² dok se u dostavljenom idejnom rješenju za površinu lokacije navodi površina od 2 440,00m². Neophodno je korigovati površinu parcele prema Izjavi geodete i sve urbanističke parametre računati u odnosu na tu površinu.
- Budući da je konstatovano da površina lokacije iznosi 2 436,00m², prema zadatom indeksu zauzetosti (0,5) maksimalna dozvoljena površina pod objektom iznosi 1218,00m². Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da je ostvarena površina pod objektom 1 219,73m². U skladu sa navedenim neophodno je korigovati površinu pod objektom u skladu sa zadatim planskim parametrom.
- Dalje, uvidom u tabelarni pregled ostvarenih površina (str.89-str.101 iz Idejnog rješenja) utvrđeno je da ukupna BGP objekta za lamele A, B i C (bez suterena) iznosi 4 813,84m². U Izjavi ovlaštenog inženjera se navodi BGP površina objekta od 4 812, 84m², dok je u tabelarnom pregledu ostvarenih parametara u tehničkom opisu (str.88) navodi površina od 4 366,00m². Neophodno je navesti pravu vrijednost ostvarene BGP objekta i usaglasiti BGP površinu objekta u svim djelovima tehničke dokumentacije gdje se to pominje.
- Shodno smjernicama iz Plana, a koje se tiču za parametar parkiranja definisano je da broj parking mjesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici (15PM na 1000m²), odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da je u objektu predviđeno 30 stambenih jedinica, za koje je potrebno obezbijediti 33PM (1.1PM/stambenoj jedinici – povoljniji parametar). Površina poslovnog dijela objekta iznosi 2 372,38m², za koji je potrebno obezbijediti 48PM. Shodno tome neophodno je obezbijediti 81PM u okviru lokacije. Uvidom u idejno rješenje evidentirano je da je obezbijeđeno 64PM. Tri parking mjesta koja su predviđena na krivini saobraćajnice se ne mogu prihvatiti jer nisu opravdani sa funkcionalnog i aspekta bezbjednosti učesnika u saobraćaju. S tim u vezi, konstatuje se da nije obezbijeđen potreban broj parking mjesta te je isto neophodno korigovati u skladu sa datim smjernicama. Takođe, neophodno je obezbijediti trotoare oko parking prostora, koji su planirani upravno i paralelno u odnosu na saobraćajnicu.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba 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 obaveštenja, 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

