



**CRNA GORA
OPŠTINA ROŽAJE**

ul. Maršala Tita bb
84310 Rožaje,
Crna Gora
mail: opstina_rozaje@t-com.me
tell: (382) 051/270-430
fax: (382) 051/270-431
web: <https://www.rozaje.me/>

Služba Glavnog gradskog arhitekta

Broj: UPI 13-041/24-59/3

Rožaje, 25.07.2024. godine

Glavni gradski arhitekta prilikom arhiviranja predmeta za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat" investitora Hadžović Mirsade iz Gusinja br.UPI 13-041/24-59 od 28.05.2024 godine u vezi sa članaom 157 stav 1 Zakona o svojinsko- pravni odnosima ("Službeni list Crne Gore "br.19/09) ,a na osnovu člana 139 stav 1 tačka 3 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56//14, 20/15, 40/16, 37/17) , donosi:

RJEŠENJE

Poništava se rješenje br.UPI 13-041/24-59 od 28.05.2024. godine kojim je data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat" projektovan na urbanističkim parcelama br.UP G 15 I UP G16 Prostorno-urbanističkog plana Gusinje ("Službeni list Crne Gore" br.124/21),odnosno na katastarskoj parceli br,728 KO Gusinje ,Opština Gusinje.

OBRAZLOŽENJE

Hadžović Mirsada obratila se zahtjevom br. UPI-13-041/24-56 od 28.05.2024. godine Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Stambeni objekat" koji je projektovan na urbanističkim parcelama br.UP G 15 i UP G 16 Prostorno-urbanističkog plana Gusinje ("Službeni list Crne Gore" br.124/21),odnosno na katastarskoj parceli br,728 KO Gusinje ,Opština Gusinje.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prosora i izgradnji objekata("Službeni list Crne Gore " br.64/17,44/18, 63/18,11/19,82/20 ,86/22 i 04/23) ,propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera ,šetališta ili grdskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gore navedeni poslovi državnog arhitekta,koji se odnose na zgrade do 3000m2 bruto građevinske površine ,izuzev hotela odnosno turističkog naselja

sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta , kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačke 2,3,5 i 6 ,prenose na jedinicu lokalne samouprave.

U postupku arhiviranja navedenog predmeta ovaj organ je utvrdio ,da je investitor dostavio idejno rješenje u digitalanoj formi ,Urbanističko-tehničke uslove br.04-5338 od 23.11.2023. godine izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora i imovinu opštine Gusinje i elaborat parcelacije izrađen od strane doo. "Geofriends" iz Podgorice iz Podgorice u digitalnoj formi.

U analognoj formi investitor je dostavio:

- Izjavu projektanta da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima,
- Izjavu geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta u prilazu parceli,
- List nepokretnosti br.435-prepis od 29.12.2023. godine,
- I kopiju plana katastarske parcele izdatu od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.

Uvidom u spise predmeta koji se arhivira, odnosno u List nepokretnost br.435 KO Gusinje ,utvrđeno je da je katastarska parcela br.728 upisana suvlasnički na Hadžović (Šaćir)Mirsada u obimu prava 3/6,Hvala (Šaćir) Nadira u obimu prava 1/6, Koljenović (Šaćir) Nevzeta 1/6 i Koljenović (Šaćir) Rafet 1/6.

Kako se radi o susvojini a ne o svojini utvrđeno je da u konkretnom slučaju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi , jer nije dostavljena saglasnost ostalih suvlasnika predmetne katasatsrke parcele što je neophodno za davanje saglasnosti na idejno rješenje za arhitektonskog projeta "Stambeni objekat " investitora Hadžović (Šaćir) Mirsade , shodno članu 157 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore" br.19/09) kojim je propisano da je u slučaju raspolaganja i opterećenja stvari u zajedničkoj svojini potrebna saglasnost svih zajedničara .

Kako u konkretnom slučaju nije dostavljena sa potrebnom dokumentacijom i saglasnost suvlasnika predmetne katastarske parcele,ovaj organ je utvrdio da su se stekli uslovi za primjenu odredbe člana 139 stav 1 tačka 3 Zakon o upravnom postupku("Sl.list CG", br. 56//14, 20/15, 40/16, 37/17) , o u kojim je propisano da se rešenje obavezno poništava jer njegovo izvršenje nije pravno moguće. Na osnovu prednje izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Upustvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba preko ovog organa Ministarstvu prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja

Jasmina Kalač,dipl.pravnica

Samostalna savjetnica II za pravne poslove

Malač



Arbin Kalač,dipl.ing.arh

Glavni gradski arhitekt