



Број: 05-332/26-9312/2
Подгорица, 29.09.2026. године

SEAD COMPANY DOO

РОЖАЈЕ

Сређани бб

Предмет: Обавјештење о резултатима испитног поступка с позивом на члан 111 став 1, 2 и 3 Закона о управном поступку

Актом број 05-332/26-9312/1 од 30.06.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, подносилац захјева „Sead Company“ Доо Рожаје обратио захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Аcos“ Доо Рожаје, за изградњу стамбено пословног објекта на локацији коју чини УП 1177, коју чине кат.парцеле бр.963 КО Рожаје, у захвату Деталјног урбанистичког плана „Зона- Центар измјене и допуне“ („Службени Лист Црне Горе- општински прописи бр.38/09) Општина Рожаје.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утађује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Сагледавајући достављено идејно рјешење овај Директорат је утврдио следеће недостатке:

Како је одредбом члана 7 Закона о административним таксама прописан настанак таксене обавезе за управне радње -у тренутку подношења захтјева за извршење тих радњи, потребно је приликом подношења захтјева уз исти доставити доказ о уплати административне таксе од 2€ уплаћене на жиро рачун Министарства бр. 832-31624150-52, сходно тарифи за административне таксе.

Потребно је доставити Овјерен Елаборат парцелације по ДУП-у од стране Управе за некретнине за предметну локацију на којој је планирана изградња објекта, као и Геодетску подлогу са потписом и печатом лиценциране геодетске фирме, не старију од 6 мјесеци, са задатим Грађевинским линијама сходно планском документу. Грађевинске линије на достављеној геодетској подлози нису усклађене са грађевинским линијама по планском документу. Доставити Изјаву геодетске лиценциране организације: о тачној локацији планираног објекта, са подацима од којих катастарских/урбанистичких парцела или њихових дјелова се састоји локација објекта и у којој површини, као и преко којих катастарских/урбанистичких парцела је обезбијеђен колски приступ (саобраћајни прикључак) локацији. Сву техничку документацију у дијелу локације објекта (кат. парцеле) као и Образац 3 (Захтјев за давање сагласности) ускладити са новонасталим кат. парцелама сходно Елаборату парцелације.

Увидом у графички прилог Ситуација са уређењем терена утврђено је да су графички третиране кат. парцеле које нијесу обухваћене као локација за грађење, а на којима је планиран пјешачки прилаз објекту као и 3 ПМ којима није јасно како се приступа, будући да се на тим парцелама налазе објекти, како је приказано на Широј ситуацији. Идејним рјешењем могуће је третирати само кат. парцеле које чине локацију за грађење, те у оквиру исте планирати колско пјешачке прилазе објекту као и сва потребна ПМ.

Правилником о условима за израду техничке документације за стамбену зграду ("Службени лист Црне Горе", бр. 066/23 од 30.06.2023, 113/23 од 15.12.2023, 012/24 од 15.02.2024, 054/25 од 03.06.2025) дефинисано је да се саобраћајни прикључак на урбанистичкој парцели пројектује равно на коти прикључења у дужини од минимум 5,00м, што идејним рјешењем није испоштовано те је исто потребно ускладити. Уколико је рампа за улазак у подземну етажу наткривена иста мора ући у обрачун индекса заузетости.

Такође, истим Правилником прописано је да се у стамбеној згради пројектује спремиште за бицикла и колица и то за сваки стан по једно мјесто за бицикло или колица. Минимална површина оставе је 3,00м² за два стана, а за сваки следећи стан та површина се увећава за 0,40м². Увидом у предметно идејно рјешење утврђено је да није пројектована остава за бицикла и колица те је потребно исту предвидјети а све у складу са горе наведеним смјеницама.

Надаље, предметним идејним рјешењем достављен је Уговор о дугорочном закупу за 10 ПМ, бр. 02-402/26-1105 од 25.06.2026. год. закључен између „Komunalno“ доо Рожаје и „SEAD COMPANY“ доо Рожаје. Увидом у предметни плански документ није утврђено да је могуће планирати ПМ на другој локацији изван локације предвиђене за изградњу објекта те је неопходно обезбиједити довољан број ПМ у оквиру предметне парцеле.

Увидом у обрачун БРГП-а објекта утврђено је да није урачуната површина дуплекса у таванском простору те је исто неопходно урачунати у укупан обрачун БРГП-а објекта.

Предметним планским документом прописано је да је поткровље завршна етажа објекта испод крова са назитком на фасади висине до 1,8м. Увидом у достављено идејно рјешење утврђено је да није искотирана висина надзита поткровне етаже те да иста не испуњава услове поткровне етаже јер је једним својим дијелом пројектована у пуној спратној висини те је неопходно исто кориговати.

Доставити прилог Шира ситуација планираног стања преклопљена са ортофото снимком, која треба да садржи удаљености планираног објекта од сусједних парцела и сусједних објеката, и њихову спратност. На ширем ситуационом плану је потребно приказати цијелу урбанистичку парцелу, положај регулационе и грађевинске линије, као и границе катастарских парцела.

Доставити прилог Ужа ситуација са основом крова објекта као и Шира ситуација са основом која је у директном контакту са тереном. На ситуацијама приказати објекте у непосредном окружењу, котама удаљења објекта од сусједних објеката, учртаном саобраћајницом по ДУП-у, положај регулационе и грађевинске линије, комплетан обухват са легендом/табелом материјала завршних обрада површина партера. У оквиру легенде/табеле егзактно навести све површине као и проценат зеленила и проценат поплочања на парцели.

На фасадама је потребно јасно означити материјализацију свих дјелова објекта уз опис и легенду. Прецизно навести завршне материјале са бојом према РАЛ карти.

У циљу сагледавања уклопљености објекта у затечено природно и изграђено окружење, неопходно је доставити 3Д приказе објекта инкорпориране у шире реално окружење из горњег ракуса из више позиција са припадајућим уређењем терена, тако да ниједан дио објекта са припадајућим дијелом уређења терена, не остане неприказан.

Сходно наведеном, а у смислу члана 111 Закона о управном поступку треба да се изјасните на резултате испитног поступка у смислу овако утврђеног чињеничног стања, односно да се достави тражена допуна ради отклањања утврђених неправилности, а ово у року од 8 (осам) дана од дана пријема овог обавјештења, у супротном, овај јавноправни орган ће донијети рјешење без вашег изјашњавања – члан 112.ст.3. Закона о управном поступку.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

