



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-9312/4
Подгорица, 27.10.2026. године

SEAD COMPANY DOO

РОЖАЈЕ

Сређани бб

Доставља се рјешење број и датум горњи.


МИНИСТАР
Славен Радуновић


Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић



Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-9312/4
Подгорица, 27.10.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „Sead Company“ ДОО Рожаје, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Аcos“ ДОО Рожаје, за изградњу стамбено пословног објекта на локацији коју чини УП бр.1177, коју чине кат.парцеле бр. 963/1, 963/2, 963/3 и 963/4 све КО Рожаје, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Зона- Центар измјене и допуне“ („Службени Лист Црне Горе- општински прописи бр.38/09) Општина Рожаје, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Sead Company“ ДОО Рожаје, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Аcos“ ДОО Рожаје, овјерено електронским потписом пројектанта дана 11.10.2026.године у 18:39:41 +01'00', за изградњу стамбено пословног објекта на локацији коју чини УП бр.1177, коју чине кат.парцеле бр. 963/1, 963/2, 963/3 и 963/4 све КО Рожаје, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Зона- Центар измјене и допуне“ („Службени Лист Црне Горе- општински прописи бр.38/09) Општина Рожаје, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 3.093,00м² (планом задато 3.200,00м²), индекса изграђености 3,78 (планом задато 3,91), површине под објектом 381,00м² (планом задато 382,00м²); индекса заузетости 0,46 (планом задато 0,47); спратности По+П+5+Пк (планом задато Су+П+5+Пк) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-9312/1 од 30.06.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се подносилац „Sead Company“ ДОО Рожаје, 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. 963/1, 963/2, 963/3 и 963/4 све КО Рожаје, у захвату Детаљног 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, 160/25 и 114/26) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито

да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² 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, 160/25 и 114/26), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује 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 став 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, 160/25 и 114/26), 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.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 0402-167/1/18 издате од стране Секретаријата планирање, уређење простора и заштиту животне средине Општине Рожаје, дана 03.12.2018. године; Изјава Насера Адемагића Ов.бр.1149/2026 овијерена дана 30.03.2026.године; Сагласност Хаџић Аудије Ов.бр 853/2026 овијерена дана 15.04.2026.године; Сагласност Еска Личине Ов.бр 1123/2026 овијерена дана 27.03.2026.године; Сагласност Омера Мадукића Ов.бр 2782/2025 овијерена дана 10.06.2025.године; Сагласност Фадила Фејзића Ов.бр 1266/2026 овијерена дана 07.04.2026.године; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске лиценциране организације и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Сходно планском документу намјена предметне парцеле је становање са централним функцијама. Смјерницама из плана предвиђен је слободностојећи објекат, спратности Су+П+5С+Пк. Регулациона линија се поклапа са ужном границом парцеле. Предња грађевинска линија је удаљена 7м од регулационе линије, а задња 15,5м од предње грађевинске линије.Објекат је паралелан јужној граници парцеле. Простор измеђи регулационе линије и предње грађевинске линије је планиран за отворене паркинге. У сутерену су предвиђене гараже и помоћне просторије, у приземљу пословни садржај, а на осталим етажама становање. Дозвољена су ерхерна испуштања до 1,5 м ободом објекта уз поштовање минималног удаљења од граница сусједних парцела. Надземне етаже могу бити приземље, спратови и поткровље, а подземне могу бити сутерен и подрум. Поткровље је завршна етажа објекта испод крова са назитком на фасади висине до 1,8м. Слободне површине парцеле уредити као тротоар, паркинг простор и зеленило.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Аcos“ ДОО Рожаје, овијерено електронским потписом пројектанта дана 11.10.2026.године у 18:39:41 + 01'00', за изградњу стамбено пословног објекта, на локацији коју чини УП 1177, коју чине кат. парцеле бр. 963/1, 963/2, 963/3 и 963/4, КО Рожаје, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Зона - Центар измјене и допуне“ („Службени Лист Црне Горе -

општински прописи бр.38/09), Општина Рожаје, констатовано је да је планирани стамбено пословни објекат у складу са предвиђеном намјеном. Идејним рјешењем планиран је слободностојећи стамбено пословни објекат који је у цјелости постављен у оквиру граница парцеле и у складу са грађевинским линијама које су дефинисане планским документом. Саобраћајни и пјешачки приступ објекту обезбијеђен је са постојеће саобраћајнице са јужне стране парцеле. Предметна парцела се са осталих страна граничи са сусједним парцелама на којима су изграђени стамбени објекти. Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру предметне урбанистичке парцеле. Обезбијеђено је укупно 26 ПМ, 15ПМ у подземној гаражи и 11ПМ на парцели, сходно смјерницама дефинисаним планским документом. Предметни објекат пројектован је као стамбено пословни објекат спратности По+П+5+Пк, савременог архитектонског израза, са јасно дефинисаном просторном организацијом. Приземни дио објекта је пословног карактера док је преостали дио објекта у функцији становања. Пројектом је предвиђено 18 стамбених јединица различитих структура. Партерно уређење обухвата организацију колског приступа и паркинг мјеста у оквиру парцеле, као и формирање пјешачких комуникација око објекта са уређеним зеленим површинама. Зелене површине предметне локације чине 34,94% парцеле и покривају 285,80м².

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Смјерницама за обликовање простора и материјализацију из Планског документа дефинисано је следеће:

Обликовања ускладити са намјеном објекта и стандардима за ову врсту објекта у урбаном дијелу. Кров прилагодити климатским условима, са минималним нагибом 22°.

Објекат је волуменски планиран као кубус у форми квадрата, модеран, са еркерима и конзолним испустима, уз примјену савремених материјала како у екстеријеру тако и у ентеријеру. Спољне површине зидова су обложене термо-изолационом фасадом типа "демит" у доминантно бијелој боји изузев приземља и поткровља, гдје је предвиђена фасада у тамно сивој боји. На појединим сегментима фасаде, планирана је фасадна апликација у форми ХПЛ панела, у декору свијетлог дрвета. Ограде на балконима и лођама су панелне-стаклене, израђене од каљеног стакла. Сва столарија на стамбеним етажама је од ПВЦ профила у антрацит боји. Столарија приземља – пословни простори је од алуминијума са термо-прекидом у антрацит боји. Кровни покривач је трапезни лим у црној или антрацит боји, нагиба од 30°, изузев кровних баца, на којима су кровне косине мањег нагиба од 25° и 8°. Висина поткровне етаже је у складу са датим Урбанистичко-техничким условима, дефинисана на 1,80м.

Сходно свему наведеном, допуњено идејно рјешење је усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева захтјева „Sead Comrapу“ ДОО Рожаје, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Аcos“ ДОО Рожаје, овјерено електронским потписом пројектанта дана 11.10.2026.године у 18:39:41 +01'00', за изградњу стамбено пословног објекта на локацији коју чини УП бр.1177, коју чине кат.парцеле бр. 963/1, 963/2, 963/3 и 963/4 све КО Рожаје, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Зона- Центар измјене и допуне“ („Службени Лист Црне Горе- општински прописи бр.38/09) Општина Рожаје, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта),

смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе, у року од 20 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

