



Број: 05-332/26-9481/2
Подгорица, 27.07.2026. године

ROAMING MONTENEGRO DOO

НИКШИЋ

Трг Слободе 27

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

Актом број 05-332/26-9481/1 од 03.07.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се подносилац „Roaming Montenegro“ ДОО Никшић, захтевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „KAT“ ДОО Подгорица, за изградњу стамбеног објекта на локацији коју чини УП 2, у оквиру локације 26, коју чини кат. парцела бр. 4333/1 КО Никшић у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Никшић („Службени лист Црне Горе- општински прописи бр. 72/24), Општина Никшић.

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 звјездича и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу услађености 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 озеленјености 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 skup писане, бројне 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 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; 3D визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Сagleдавајући достављено идејно рјешење овај Директорат је констатовао слjedeће недостатке:

Шодно одредбама Правилника о начину израде, садржини и овјери техничке документације за грађење објекта, графичка документација садржи Елаборат парцелације по планском документу,

ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra. Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da dostavljeni Elaborat parcelacije po planskom dokumentu nije ovjeren od strane nadležnog organa. S tim u vezi, **neophodno je dostaviti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu koji je ovjeren od strane nadležnog organa.**

Budući da je konstatovano da je došlo do preparcelacije kat.parc.4333/1 KO Nikšić, **neophodno je dostaviti ažuriranu geodetsku podlogu.**

Uvidom u grafičke priloge koji se odnose na osnove nadzemnih etaža utvrđeno je da je u pojedinim stambenim jedinicama, osim hodnika, dnevne sobe, kuhinje, kupatila i balkona, prikazana i spavaća soba (stambeni prostori S3, S4, S6 u lameli A), dok iste nijesu evidentirane u numeričkoj dokumentaciji (tabelarnom prikazu) u kojoj su navedene površine prostorija i ukupne neto površine stambenih jedinica. Istovremeno, ukupne površine navedenih stambenih jedinica manje su od 46,50m², odnosno od minimalne površine propisane za jednosoban stan *Pravilnikom o uslovima za izgradnju stambene zgrade.*

Takođe, evidentirani su dvosobni stanovi čija je ukupna neto površina manja od 69,80m², što je ispod minimalne površine propisane istim *Pravilnikom.* Navedena odstupanja su evidentirana i u lameli B i ponavljaju se na svim etažama objekta.

S tim u vezi, **potrebno je uskladiti grafičku i numeričku dokumentaciju na način da u numeričkom prikazu budu evidentirane sve prostorije prikazane u grafičkim prilogima, te izvršiti usklađivanje ukupnih površina stambenih jedinica sa odredbama *Pravilnika o uslovima za izgradnju stambene zgrade.***

U osnovama i na 3D prikazima utvrđeno je da je iznad rampe koja vodi ka suterenu projektovana nadstrešnica. **Istu je neophodno uključiti u obračun indeksa zauzetosti.**

Na grafičkom prilogu br.4 – Situacija, navedeno je spratnost objekta Po+P+4, dok je sagledavanjem idejnog rješenja utvrđeno da je objekat spratnosti Su+P+4. S tim u vezi, neophodno je usaglasiti spratnost objekta u navedenom grafičkom prilogu sa ostatkom tehničke dokumentacije.

Neophodno je izvršiti korekciju arhitektonskog oblikovanja projektovanog objekta radi postizanja višeg stepena vizuelnog kvaliteta i unapređenja ambijentalnih karakteristika predmetnog prostora.

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 obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

