



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-12845/2
Datum: 02.12.2024.godine

„ALTURA CONSTRUCTION“ DOO I SELIM RESULBEGOVIĆ

ULCINJ

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/24-12845/1 od 01.10.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „Altura Construction“ DOO i Selim Resulbegović zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Italdesign“ d.o.o. Ulcinj, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 17.09.2024. godine u 14:16:59 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na UP20 na kat. parceli br.3989/2 i dio UP2 na kat.parceli 3989/1 KO Ulcinj, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Oliva park" lokalitet "Liman" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 37/2014), opština Ulcinj.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (Indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

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

Dostaviti novi zahtjev ovjeren od strane investitora "Altura Construction" d.o.o. Ulcinj i potpisan od strane Selima Resulbegovića.

Kako je odredbom člana 7 Zakona o administrativnim taksama propisan nastanak taksene obaveze za upravne radnje -u trenutku podnošenja zahtjeva za izvršenje tih radnji, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva uz isti dostaviti dokaz o uplati administrativne takse od **2€** uplaćene na žiro račun Ministarstva br. **832-31624150-52**, shodno tarifi za administrativne takse.

Shodno članu 110 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10, 33/14) *Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.* Shodno tome, u obračun indeksa zauzetosti je potrebno uračunati sve nadzemne etaže.

Članom 102 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10, 33/14) je definisano da *Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda sutere na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.* Uvidom u grafičku dokumentaciju, a prema grafičkom prilogu br.

14 – *Presjek B-B* utvrđeno je da je kota poda etaže „suteran -2“ na visini od 3,00m od kote terena, dok je kota poda etaže „suteran -1“ na visini od 6,00m od kote terena. Kao takve, površine navedenih etaža se ne mogu tretirati kao suterenske etaže, što dalje upućuje na **prekoračenu spratnost** planiranog objekta.

Sadržaj i površine stambenog objekta je neophodno uskladiti sa *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu* ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24).

Neophodno je dostaviti grafički prilog **Šira situacija planiranog stanja**, koja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranih objekata od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Jasno prikazati udaljenost najisturenijih djelova objekta u odnosu na susjedne parcele. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu te tabelarno prikazati ostvarene urbanističke parametre i dati legendu površina za parterno uređenje, položaj regulacione i gredevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Uz širu situaciju potrebno je priložiti poprečni presjek kroz širu situaciju koji prikazuje odnos (nivelacija, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.

Na grafičkim prilogima fasada potrebno je priložiti legendu sa opisima materijalizacije.

Takođe potrebno je dostaviti **geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

