



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-1340/5
Podgorica, 20.03.2025. godine

MODEL SLOVENIA INVEST DOO

ULCINJ

Polje bb

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

Aktom broj 05-332/25-1340/4 od 20.02.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, Model Slovenia Invest Doo Ulcinj dostavio je dopunu zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Engineering“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.02.2025.godine u 09:08:26 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 42 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj grad- Meterizi 2- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 08/12), Opština Ulcinj.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

- Neophodno je dostaviti grafički prilog **Šira situacija planiranog stanja**, koja treba da bude preklapljen 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 urbanističke parametre na nivou planiranog kompleksa i dati legendu površina za parterno uređenje, položaj regulacione i građevinske linije, kao i

granice katastarskih parcela. Legendu površina sa procentom ozelenjenih površina u okviru lokacije je potrebno priložiti i u sklopu tehničkog opisa.

- 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 svim grafičkim priložima, je obavezujuće prikazati i dimenzionisati položaj nadzemnih i podzemnih građevinskih linija u odnosu na susjedne parcele. Položaj građevinskih linija uskladiti sa smjenricama iz Planskog dokumenta, koje se odnose na građevinske linije.
- Neophodno je dostaviti podužni presjek kroz lamelu B. Na svim presjecima je neophodno prikazati liniju terena oko objekta.
- Uvidom u grafički prilog *Prejske B-B* evidentirana je kota prizemlja na visini od 3,00m u odnosu na kotu terena. Shodno Planskom dokumentu (str.47.) je definisano da je kota prizemlja dozvoljena do 1, 20 m od kote terena. U skladu sa navedenim neophodno je korigovati kotu prizemlja planiranog objekta.
- Dalje, uvidom u grafičku dokumentaciju idejnog rješenja evidentirani su dvosobni stanovi, čije površine iznose 69,02m² i 69,28m², dok je prema *Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24)* propisana minimalna površina dvosobnih stanova i iznosi 69,80m². Sve površine i sadržaje stambenog objekta je neophodno uskladiti sa navedenim Pravilnikom.
- Takođe, shodno *Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24)* u objektu je neophodno obezbijediti prostor za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade i spremište za bicikla i kolica.
- Uvidom u grafički prilog br. 4 – *Parterno uređenje lamela B*, evidentirano je da se do ulaza u lamelu B pristupa stepeništem, zbog denivelacije terena. Kako je propisano Planskim dokumentom, potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe sa maksimalnim nagibom 8% ili ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.
- Na situacionim prikazima i grafičkim priložima fasada neophodno je dimenzionisati širine i visine podzida. Podzide je neophodno projektovati u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj (*"Službeni list Crne Gore - opštinski propisi"*, br. 24/16 od 27.05.2016, 38/21 od 18.11.2021).

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.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Mirjana Đurišić

