



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/24-12845/4  
Datum: 17.12.2024.godine

„ALTURA CONSTRUCTION“ DOO I SELIM RESULBEGOVIĆ

ULCINJ

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:  
- a/a;  
- naslovu



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: 05-332/24-12845/4  
Datum: 17.12.2024.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Altura Construction DOO Ulcinj i Selima Rasulbegovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „ITALDESIGN” D.O.O. Ulcinj, za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 20, u čiji sastav ulazi kat.parc.br. 3989/2 KO Ulcinj i dijelu UP21, u čiji sastav ulazi kat.parc.br.3989/1 KO Ulcinj, a sve u zahvatu Lokalne studije lokacije "Oliva park" na lokalitetu Liman ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi br.37/14), Opština Ulcinj, donosi

## RJEŠENJE

**Odbija se** zahtjev Altura Construction DOO Ulcinj i Selima Rasulbegovića, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ITALDESIGN” D.O.O. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.12.2024. godine u 11:20:21 +01'00', za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 20, u čiji sastav ulazi kat.parc.br. 3989/2 KO Ulcinj i dijelu UP21, u čiji sastav ulazi kat.parc.br.3989/1 KO Ulcinj, a sve u zahvatu Lokalne studije lokacije "Oliva park" na lokalitetu Liman ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi br.37/14), Opština Ulcinj.

## Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-12845/1 od 01.10.2024.godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratili su se Altura Construction DOO Ulcinj i Selima Rasulbegovića, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ITALDESIGN” D.O.O. Ulcinj, za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 20, u čiji sastav ulazi kat.parc.br. 3989/2 KO Ulcinj i dijelu UP21, u čiji sastav ulazi kat.parc.br.3989/1 KO Ulcinj, a sve u zahvatu Lokalne studije lokacije "Oliva park" na lokalitetu Liman ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi br.37/14), Opština Ulcinj.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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 i 86/22), 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.

**Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnosti:**

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 suterena 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 „suteren -2“ na visini od 3,00m od kote terena, dok je kota poda etaže „suteren -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 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 ostvarene urbanističke



parametre i dati legendu površina za parterno uređenje, položaj regulacione i građevinske 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 prilozima 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.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/24-12845/2 od 02.12.2024. godine - dokaz povratnica broj 05-332/24-12845/2 sa potpisom primaoca 02.12.2024.godine – lično preuzimanje.

Članom 111 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da prije donošenja rješenja javnopravni organ je dužan, osim u slučajevima iz člana 113 ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

S tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj 05-332/24-12845/3 od 10.12.2024.godine. Nakon izvršenog uvida u dostavljeno idejno rješenje – CD, konstatovano je da je nije ispoštovana kota poda suterena koja je definisana 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), što dalje upućuje na prekoračenu spratnost objekta. Dalje, sadržaj i površine stambenog objekta nijesu usklađeni sa *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu* ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24), te je shodno citiranom članu 111 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donijelo je odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 02.12.2024. godine.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

