



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: 05-332/24-12757/2
Datum: 02.12.2024.godine

„DONITA“ DOO

ULCINJ

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

Aktom broj 05-332/24-12757/1 od 30.09.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se „DONITA“ DOO zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Italdesign“ d.o.o. Ulcinj, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 30.09.2024. godine u 11:19:35 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na kat. parceli br. 4000/2 KO Ulcinj, u zahvatu DUP-a "Ulcinj - grad" lokalitet "Liman I" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 22/16), 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 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, 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 "Donita" d.o.o. Ulcinj.

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.

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 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 situaciji je potrebno prikazati sjenku planiranog objekta pod uglom od 45°, kako bi se utvrdila udaljenost planiranog objekta od susjednog objekta. Ukoliko je odstojanje manje od Planom definisanog, potrebno je pribaviti saglasnost susjeda.

Uvidom u grafičke priloge br.3 - *Situacija* i br.8 - *Osnova I sprata*, evidentirane su nadstrešnice, koje su planirane van građevinskih linija. Cijeli objekat je neophodno planirati unutar Planom definisanih građevinskih linija. Takođe, neophodno je uskladiti sve grafičke priloge kako bi nadstrešnica bila prikazana i na fasadama, te njenu površinu uzeti u obzir prilikom obračuna indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Takođe, neophodno je usaglasiti materijalizaciju objekta u 3D prikazima i grafičkim priložima fasada.

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. Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.* Uvidom u dostavljeno ldejno rješenje utvrđeno je da su planirana dva ulaza u objekat na koti prizemlja, od kojih je ulaz (kota prizemlja) na zapadnoj strani na visini od 6,00m od kote terena. Takođe je utvrđeno da je suteren svojim gabaritima otvoren sa 2 strane. Shodno navedenom, **neophodno je objekat pozicionirati na terenu tako da kote relevantnih etaža i njihovi gabariti budu u skladu sa Pravilnikom.**

Potrebno je u tehničkom opisu navesti preciznu namjenu tehničkih prostorija, opravdanost njihovih površina i predviđanja otvora na istim.

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).

Članom 12 *Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata* ("Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi", br. 21/2014) je definisano da je *minimalna širina kaskade između dva podzida 1,5 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.* Prema grafičkom prilogu br.3 – *Situacija*, evidentirano je manje odstojanje podzida, te je neophodno korigovati u skladu sa propisanim.

Neophodno je prikazati liniju terena na presjecima i fasadama.

Potrebno je broj parking mjesta predvidjeti u skladu sa *Pravilnikom 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)

Takođe je potrebno 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 izjašnjavaanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

