



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: 05-332/24-17334/2
Podgorica, 03.03.2025. godine

„KEMEA” DOO

ULCINJ

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

Aktom broj: 05-332/24-17334/1 od 27.12.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se „KEMEA” DOO zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „V&B STUDIO DESIGN” d.o.o., za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP 183 koju čine kat. parcele br.5391 i 7501/24, na UP 194 koju čini kat parcela br. 5389/1 KO Ulcinj u zahvatu DUP-a za lokalitet “Kodre1, 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 ovlašćenja 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 dostavljeno idejno rješenje ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

- 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 **Izjavu geodetske licencirane organizacije** o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu.
- Neophodno je dostaviti rješenje o imenovanju odgovornog inženjera.
- Neophodno je prikazati i dimenzionisati položaj građevinske linije na svim situacionim prikazima.
- Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije po DUP-u, koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine, evidentirana je ukupna površina lokacije koja iznosi 3 478m², dok je u tabeli sa zadatim i ostvarenim urbanističkim parametrima upisana površina lokacije od 3 446m².

Neophodno je obračun urbanističkih parametara računati u odnosu na površinu definisanu Elabortom parcelacije.

- Uvidom u grafičku dokumentaciju dostavljenog idejnog rješenja na etažama iznad prizemlja evidentirani su jednosobni stanovi, kod kojih su spavaće sobe orijentisane prema atrijumu. Udaljenost fasadnih zidova, na kojima su otvori spavaćih soba iznosi 4,85m. Imajući u vidu malu udaljenost između otvora na spavaćim sobama, neophodno je izvršiti reorganizaciju prostora na način da kuhinje i kupatila budu orijentisani prema atrijumu, a prostor dnevne i spavaće sobe riješiti kao open space prostor sa staklenom pregradom.
- Planskim dokumentom je definisan normativ za rješavanje mirujućeg saobraćaja i iznosi 1,1PM/stambenoj jedinici odnosno za 50m² poslovnog prostora je potrebno obezbijediti 1 parking mjesto. Shodno tome, za predmetni objekat je neophodno obezbijediti 116PM, dok je projektom predviđeno 115PM. Broj parking mjesta za potrebe objekta je neophodno obezbijediti u skladu sa smjericama iz Planskog dokumenta.

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 izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

Mirjana Đurišić

