



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: 05-332/24-12757/4
Datum: 20.12.2024.godine

„DONITA“ DOO

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: 05-332/24-12757/4
Datum: 20.12.2024.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 „DONITA” DOO Ulcinj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „Italdesign” d.o.o. Ulcinj, 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, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev „DONITA” DOO Ulcinj, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Italdesign” d.o.o. Ulcinj, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 10.12.2024. godine u 11:19:39 + 01'00', 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.

Obrazloženje

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, 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.

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

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 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 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 definisan 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. 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

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/24-12757/2 od 02.12.2024. godine - dokaz povratnica broj 05-332/24-12757/2 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 05-332/24-12757/3 od 10.12.2024. godine. Nakon izvršenog uvida u dostavljeno idejno rješenje, 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. Potreban broj parking mjesta nije predviđen 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), 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 njesu otklonjeni nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 02.12.2024. godine.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, rješeno 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

