



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-7815/2
Podgorica, 19.09.2024. godine

MANI COMPANY DOO

BUDVA

Ul. Svetostefanska br.7

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

Aktom broj: 05-332/24-7815/1 od 06.06.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se Mani Company Doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.06.2024.godine u 13:46:39 + 02'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka na lokaciji koju čine djelovi A3 UP10 i A3 UP11, koje čine kat.parcele br. 6268/2, 6267/2, 6264/7, 6268/3, 6268/4, 6264/1 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“, („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13), Opština Bar.

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, 82/20, 86/22 i 4/23), 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:

Neophodno je korigovati Obrazac 1 odnosno navesti sve katastarske parcele koje čine lokaciju za građenje, a ovo se posebno odnosi na kat. parcelu broj 6264/7 KO Novi Bar koja je izostala. Takođe, uvidom u dostavljeni Ugovor o zajedničkom ulaganju u gradnju UZZ br.1619/2023 od 18.12.2023. godine utvrđeno je da istim nije obuhvaćena kat. parcela br. 6267/2 KO Novi Bar koja je navedena u idejnom rješenju.

Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije koji mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

Potrebno je dostaviti geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci. Takođe, u Izjavi geodetske organizacije navesti katastarsku parcelu broj 6264/6 KO Novi Bar preko koje se pristupa predmetnoj lokaciji.

Čl. 2 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Sl. List Crne Gore“, br. 036/18), definiše turistički apartmanski blok kao komplementarni ugostiteljski objekat, koji podrazumijeva pet i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta. Dalje je članom 19 *Pravilnika* propisano da je turistički apartman objekat namijenjen

pružanju usluga smještaja turistima na određeno vrijeme, i da se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da su u okviru objekta projektovane smještajne jedinice - apartmani, različitih struktura i površina od kojih je 6 planiranih garsonjera. Shodno gore navedenom neophodno je korigovati navedene jedinice tako da zadovoljavaju uslove propisane *Pravilnikom* za ovu vrstu ugostiteljskog objekta.

Dalje je uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno da je broj parking mjesta obračunat prema parametrima datim za hotele - 50PM/100soba, što nije u skladu sa namjenom predmetnog objekta. S obzirom da se radi o ugostiteljskom objektu, planskim dokumentom propisan parameter iznosi 25-30PM/1000m² korisne površine. Shodno tome, neophodno je obezbijediti 109 parking mjesta. Osim toga, uvidom u grafički prilogu *Presjek 1-1*, utvrđeno da je projektom planirana podrumaska etaža predviđena za garažiranje vozila, a ista nije prikazana na osnovama, što je potrebno korigovati i istu dostaviti.

Da bi se obezbijedilo optimalno funkcionisanje prostora, parking mjesto na samom ulazu u parcelu treba biti projektovano na adekvatnoj udaljenosti od saobraćajnog priključka, tako da ne ometa pješački prilaz.

Protivpožarno stepenište mora biti projektovano sa adekvatno dimenzionisanim predprostorom.

Uvidom u grafički prilog *Situacija sa osnovom prizemlja*, utvrđeno je da je na južnoj strani parcele van građevinske linije planirana nadstrešnica, definisana visinskom kotom +1.8m, ukupne visine 2.8m. S obzirom na to da nadstrešnica prelazi građevinsku liniju, potrebno je ili ukloniti njen dio koji izlazi izvan linije ili je u potpunosti smjestiti unutar građevinskih linija. Takođe, neophodno je uskladiti sve grafičke priloge kako bi nadstrešnica bila prikazana na fasadama i 3D prikazima, te jasnije opisati njenu funkciju i površinu uzeti u obzir prilikom obračuna indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Generalno oblikovanje prizemlja mora biti usklađeno sa ostatkom objekta, ali i jasno definisano i reprezentativno kako bi se stvorio skladan odnos između funkcionalnosti i estetike objekta. To podrazumijeva pažljivo planiranje ulaza, korišćenje kvalitetnih materijala, adekvatno osvetljenje i jasno definisane pristupe. Prilikom projektovanja stambenih prostorija u prizemlju važno je obezbijediti zadovoljavajući stepen intimnosti. Parternim rješenjem treba predvidjeti odvajanje pješačkih staza zelenim pojasem, a u slučajevima kada su stambene prostorije orjentisane jedna ka drugoj predvidjeti zaštitu u vidu pokretnih pregrada, dekorativnih fasadnih rešetki, brisoleja itd.

Prilikom oblikovanja objekta treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme. Kroz urbanističku postavku je potrebno definisati volumen i formu objekta, a naknadno kroz dalju razradu definisati opnu i fasadu. Objekat bi trebalo da bude pravilnih geometrijskih oblika, tako da se izbjegnu suvišni lomovi koji prate oblik parcele, a čime se narušava vizuelno jedinstvo i estetska vrijednost projekta.

Takođe, potrebno je preispitati prenaplašene horizontalne poteze / terase koje vizuelno opterećuju objekat, i predvidjeti lakše strukture za natkrivanje poput drvenih pergola. Ukoliko je planirana sadnja zelenila na terasama, neophodno je osigurati dovoljnu dubinu supstrata u skladu sa vrstom planiranih biljaka. To je potrebno jasno prikazati na tehničkim presjecima i unutar projektne dokumentacije.

Potrebno je preispitati upotrebu stakla u ograđivanju terasa i razmotriti mogućnost primjene ograda od čeličnih profila, te detaljnije prikazati predviđene ograde i njihovu materijalizaciju.

Uvidom u grafički prilog *Osnova 8. sprata*, utvrđeno je da su u okviru stambene jedinice S56 projektovane pripadajuće terase br. 10 i 11, koje ne odgovaraju prikazu i pozicioniranju zelene površine i mobilijara na grafičkom prilogu br. 26 - *3D prikaz*. Isto je potrebno korigovati i sve grafičke priloge međusobno uskladiti.

Osim navedenih utvrđeni su sljedeći tehnički nedostaci:

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Jasno prikazati udaljenost najisturenijih dijelova objekta u odnosu na susjedne parcele. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima je neophodno ucrtati relativne i apsolutne kote.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu.

Potrebno je dostaviti šematsku dokaznicu sa označenim površinama po etažama, koje su ušle u obračun indeksa izgrađenosti i zauzetosti.

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

Dr.Sonja Radović Jelovac

Obradile:

Maja Radonjić, M.Arch

Kana Đedović, dipl.pravnik

