



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-8408/4
Podgorica, 28.10.2024. godine

MANI COMPANY DOO

BUDVA
Ul. Svetostefanska br.7

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

Aktom broj: 05-332/24-8408/3 od 02.10.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta, „Mani Company“ d.o.o. Budva, dostavilo je dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Basketing“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.10.2024.godine u 09:51:04 + 02'00", za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini A3 UP 8, koje čine kat.parcele br. 6308/1, 6309/1, 6310/2, 6309/2 i 6472/2 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 dopunjeno idejno rješenje i predmetni planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Na parceli mješovite namjene projektovan je stambeno-poslovni objekat u okviru koga su, prema strukturi, pretežno projektovane stambene jedinice, zatim u nešto manjem procentu turistički apartmani, i u prizemlju poslovni prostori. Prema planskom dokumentu, na parcelama mješovite namjene mogu se graditi, između ostalog, stambeni i stambeno-poslovni objekti, **kao i prostori namijenjeni drugim sadržajima**, koji, ni na koji način, ne ometaju osnovnu namjenu. Takođe, na strani *59 tekstualnog dijela plana*, naveden je sledeći parametar: *"Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: stanovanje 1 – 1,2 PM po 1 stambenoj jedinici."*

Upućujemo da je parametar za parkiranje, koji je naveden u tehničkom opisu, u dijelu koji se odnosi na mirujuć saobraćaj za dio objekta u kome su projektovani turistički apartmani, preuzet iz poglavlja 5.11. i odnosi se isključivo na hotele (50PM na 100 soba), te da isti nije primjenjiv za objekat koji je predmet idejnog rješenja, **jer idejnim rešenjem nije projektovan hotel, niti hotelske sobe, već turistički apartmani.**

S tim u vezi, a uzimajući u obzir strukturu objekta koji je pretežno stambene namjene, kao i činjenicu te da je drugi dio objekta projektovan kao prostori namijenjenih drugim sadržajima koji ne ometaju osnovnu namjenu, a koji po strukturi nisu hotel već zasebne smještajne jedinice, to je i za ovaj dio objekta potrebno obezbijediti 1-1.2.PM po smještajnoj jedinici / apartmanu, i isto navesti u tehničkom opisu.

Uskladiti grafičke priloge presjeka sa 3D prikazima, u dijelu prezentacije zelenila, odnosno visine sadnica koje predstavljaju intenzivno zelenilo.

Dopunite grafičku dokumentaciju tehničkim presjekom koji će prikazati na koji način je predviđena sadnja zelenila na terasama, i prikazati dubinu supstrata na ovim pozicijama. Isto uskladiti sa 3D prikazima objekta.

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
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

