



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: 05-332/24-7815/4  
Podgorica, 29.10.2024. 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: 05-332/24-7815/3 od 30.09.2024. 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 27.09.2024.godine u 09:46:15 + 02'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka djelovima urbanističkih parcela 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:

Napominjemo da prilikom obračuna broja parking mjesta nije moguće koristiti parametar dat planskim dokumentom koji se odnosi na hotele, **s obzirom da idejnim rješenjem nije projektovan hotel, niti hotelske sobe, već turistički apartmani.** Članom 72 Zakona o turizmu i ugostiteljstvu („Sl. List Crne Gore“, br. 002/18, 004/18, 013/18) kao i članom 2 Pravilnika o vrstama, minimlano – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. List Crne Gore“, br. 036/18) definišu se 4 kategorije **ugostiteljskih objekata za smještaj, pripremanje hrane, pića i napitaka** i to **primarni ugostiteljski objekti za pružanje usluge smještaja i pripremanja hrane, pića i napitaka** (hoteli, turistički rezort, kamp itd.), **komplementarni ugostiteljski objekti za pružanje usluga smještaja i pripremanja hrane, pića i napitaka** (soba, turistički apartman, turistički apartmanski blok, kuća, stan itd.), zatim **ugostiteljski objekti za pružanje usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka** (restoran, bar, picerija itd.) i na kraju **catering objekti**. S obzirom na gorenavedeno, uzimajući u obzir izjašnjenje projektanta dostavljeno uz dopunu br. 05-332/24-7815/3 od 30.09.2024. godine, još jednom napominjemo da nije opravdano korišćenje parametra datog planskim dokumentom za hotele, posebno ne na osnovu podjele po namjeni koju projektant navodi, s obzirom da je Zakonom i Pravilnikom za primarne i komplementarne ugostiteljske objekte (u koju kategoriju spada turistički apartmanski blok), predviđena i usluga pripremanja hrane, pića i napitaka.

Međutim, uzimajući u obzir strukturu objekta, te da su u objektu planirani turistički apartmani odnosno nezavisne smještajne jedinice strukture jednosobnih, dvosobnih i trosobnih stanova, to je u ovom slučaju moguće primijeniti normativ 1-1.2PM po 1 smještajnoj jedinici, što bi u ovom slučaju značilo da je neophodno obezbijediti minimum 52 parking mjesta.

Uzeti u obzir da parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost) dati planskom dokumentacijom predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se kombinuju u odnosu na površinu urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje itd.), tako da se na urbanističkoj parceli ne mogu ostvariti maksimalne vrijednosti svih parametara.

Da bi se obezbijedilo optimalno funkcionisanje prostora, parking mjesto na samom ulazu u parcelu je neophodno ukinuti i predvidjeti na adekvatnoj udaljenosti od saobraćajnog priključka, tako da ne ometa pješački prilaz. Osim toga, potrebno je iskotirati dimenziju rampe za pristup podzemnoj garaži.

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.

Takođe napominjemo da je planskim dokumentom i urbanističko - tehničkim uslovima za zonu A - blok 3 predviđeno da dispozicija objekata koji se grade u unutrašnjosti bloka, mora biti u skladu sa pravcima pružanja građevinskih linija uz saobraćajnice, odnosno, objekte treba pozicionirati paralelno ili upravo u odnosu na građevinsku liniju uz najbližu ulicu. Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da gorenavedeni uslov nije ispoštovan odnosno da objekat nije postavljen paralelno ili upravo na građevinske linije uz saobraćajnice što je potrebno korigovati i uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta i urbanističko - tehničkih uslova.

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**

