



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 za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-8408/2
Podgorica, 24.09.2024. 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: 05-332/24-8408/1 od 17.06.2024.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 14.06.2024.godine u 11:40:33 + 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 smjericama 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:

U tehničkom opisu, u uvodnim napomenama, navedeno je da je predmetni objekat je prema elaboratu parcelacije po DUP-u predviđen na k.p. 6264/1, 6264/7, 6267/2, 6268/2, 6268/3 i 6268/4 KO Novi Bar, Opština Bar, koji navodi nisu usklađeni sa lokacijom prikazanom u tekstualnoj i grafičkoj dokumentaciji idejnog rješenja, pa je navedeno potrebno korigovati;

Dalje, ukazuje da je u tehničkom opisu navedeno je da je obračun parking mjesta za stambeni dio objekta vršen prema parametru 1-1.2 PM po stambenoj jedinici, a da je za turistički dio objekta korišćen parametar 50PM/100 soba, međutim, navedeni parametar za turistički dio objekta, prema planskom dokumentu odnosi se hotele, te nije primjenjiv u ovom slučaju uzimajući u obzir da idejnim rješenjem nije projektovan hotel već apartmani sa jednom ili više soba. U tom smislu, neophodno je izvršiti obračun potrebnog broja parking mjesta za apartmanski blok koristeći isti parametar kao za stanovanje.

Uzimajući u obzir da podzemna etaža zauzima gotovo cijelu površinu parcele, a da je shodno planskom dokumentu potrebno ostvariti min.20% zelenila na parceli, potrebno je krov garaže

projektovati sa adekvatnom dubinom supstrata za formiranje intenzivnog zelenila na parceli. To je potrebno jasno prikazati na tehničkim presjecima i unutar projektne dokumentacije;

Osim toga, uvidom u tehničke crteže osnova objekta i 3D prikaze, evidentno je da je planirana sadnja zelenila na terasama, pa je neophodno osigurati dovoljnu dubinu supstrata u skladu sa vrstom planiranih biljaka i isto prikazati na tehničkim presjecima i unutar projektne dokumentacije.

Takođe, uvidom u grafičku dokumentaciju, 3D prikaze uklapanja objekta u realno okruženje, upućujemo da su na istim prikazani i objekti koji trenutno nisu na terenu, te je potrebno 3D prikaze korigovati u smislu da se prikaže uklapanje objekta u realno, trenutno stanje na terenu.

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:
Tamara Marović,
načelnica Direkcije za razvoj i promociju arhitekture

Kana Đedović, dipl.pravnik