



Crna Gora
Opština Bar

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
Bar, Crna Gora
tel: +382 30 301 495
fax: +382 30 301 495
email: igor.milosevic@bar.me
www.bar.me

Služba Glavnog gradskog arhitekta

Br: UPI-15-333/22-12/1

Datum: 30.03.2022. godine

Veza: Zahtjev za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta

Poštovani,

aktom br. UPI-15-333/22-12 od 18.03.2022. godine, Beganović Armin se obratio sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (u daljem tekstu GGA), na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti Po+P+4, u kome je predmetni objekat planiran na lokaciji, na UP 556, u zoni „A“, podzoni „A2“, blok 4, u zahvatu DUP-a "Veliki Pijesak", odnosno, na katastarskoj parceli br. 3275/12 KO Pečurice, Opština Bar.

GGA je razmotrio Vaš zahtjev i idejno rješenje i utvrdio da isto nije urađeno u skladu sa članom 76 i članom 87, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), odnosno, sa Stručnim uputstvom za primjenu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, br. 01-1894/1 od 17.11.2021. godine, izdatim od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, iz sledećih razloga:

- 1) Naslovna strana mora da sadrži podatke o tome, da li se radi o izgradnji ili rekonstrukciji objekta (sa eventualnim podacima o faznosti izgradnje objekta);
- 2) Grafičku dokumentaciju idejnog rješenja treba dostaviti kako u PDF, tako i u DWG formatu;
- 3) Postupiti kako je napisano u gore navedenom stručnom uputstvu, tačka 1.5, odnosno, dopuniti idejno rješenje sa ovjerenim sledećim dokumentom: "**Izjava projektanta** da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova, koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 zakona i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina svih podzemnih i nadzemnih etaža, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost odnosno visina objekta). Izjava projektanta sadrži konstataciju da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, shodno planskom dokumentu i urbanističko - tehničkim uslovima";
- 4) Postupiti kako je napisano u gore navedenom stručnom uputstvu, tačka 1.6, odnosno, dopuniti idejno rješenje sa: "**Elaborat parcelacije** za predmetnu lokaciju izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije (kada se radi o formiranju urbanističke parcele u okviru planskog dokumenta sa detaljnom razradom), odnosno kopiju katastarskog plana kada se radi o lokaciji objekta u okviru planskog dokumenta bez detaljne razrade), koji su ovjereni od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.";
- 5) Postupiti kako je napisano u gore navedenom stručnom uputstvu, tačka 1.7, odnosno, dopuniti idejno rješenje sa sledećim ovjerenim dokumentom: "**Izjava geodetske licencirane organizacije**: o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih / urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih / urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste.";

- 6) Prilog "Uža situacija", dopunili sa jasno naznačenim rastojanjima (kotama), karakterističnih tačaka na objektu, u odnosu na susjedne parcele, kao i u odnosu na karakteristične linije zadate DUP-om (građevinska i regulaciona linija), a prilog osloboditi nepotrebnih informacija (prije svega, za ovaj prilog, nepotrebnih kota);
- 7) Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, članom 101, stav 1 ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014) je propisano: "Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje." Istim Pravilnikom, član 98, stav 4, propisano je: "Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje". Ovim se dovodi u pitanje planirana spratnost objekta;
- 8) „Ugovor o uslugama projektovanja“, pored potpisa obje strane, treba da sadrži i pečat pravnog lica („UNIVERZAL RAI“ D.O.O. – Bar);
- 9) Provjeriti visinu liftovskog okna, koje prolazi iznad kote +14.50, za još 1.40 m. Lift nije mehanički i treba planirati minimalnu potrebnu visinu koju proizvođač preporučuje iznad navedene kote, odnosno, kote ravnog krova iznad poslednje etaže, koju lift opslužuje;
- 10) Urbanističko-tehničkim uslovima je propisano: "Na ravnim krovnim površinama objekata i podzemnih garaža formirati intezivne "zelene krovove".";
- 11) Na dostavljenom 3D - u sklopu idejnog rješenja, na zapadnom dijelu fasade iznad ulaza u garažu, provjeriti visinu, odnosno, da li su skladu sa ostalim priložima idejnog rješenja, istureni djelovi (konzole), u funkciji francuskih balkona. Naime, u ovim prikazima se stiče utisak da su na manjoj visinskoj koti, u odnosu na grafičke priloge;
- 12) Dopuniti 3D vizuelizaciju objekta zajedno sa izgledom krova i prikazom postojećeg okruženja;
- 13) Uskladiti 3D vizuelizaciju sa ostalim grafičkim priložima (parterno uređenje sa parkinzima, stepenicama, zelenilom...)

NAPOMENA: Izjava projektanta, izjava geodetske licencirane organizacije kao i List nepokretnosti se dostavljaju u originalu sa potpisom i pečatom. Takođe, idejno rješenje u PDF-u, treba da sadrži ovu dokumentaciju, skeniranu kao ovjerene dokumente.

U skladu sa navedenim, potrebno je otkloniti nedostatke i dopuniti idejno rješenje predmetnog objekta, u skladu sa članom 76 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), odnosno sa navedenim Stručnim uputstvom, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju.

Iz navedenih razloga, nisu se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P0+PR+4, u kome je predmetni objekat planiran na lokaciji, na UP556, u zoni „A“, podzoni „A2“ u blok - u 4, u zahvatu DUP-a "Veliki Pijesak", odnosno, na katastarskoj parceli br. 3275/12 KO Pečurice, Opština Bar.

U skladu sa članom 111 i 112 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 7 dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka i načinu ostvarivanja tog prava, u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, u kancelariji GGA. Uvid u spise predmeta možete izvršiti u zgradi Opštine Bar, u kancelariji GGA, br. 130 na prvom spratu. Dopunjeno idejno rješenje sa pratećom dokumentacijom, dostaviti preko građanskog biroa Opštine Bar.



Glavni gradski arhitekta
Arh. Igor D. Milošević, spec.sci.

Dostavljeno:

- Beganović Arminu
- a/a

Kontakt osoba: Igor Milošević
tel: 030/301-495
email: igor.milosevic@bar.me