



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-15-333/22-2/1

Datum: 11.02.2022. godine

Veza: Zahtjev za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta

Poštovani,

aktom br. UPI-15-333/22-2 od 14.01.2022. godine, Safet Kojić se obratio sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (u daljem tekstu GGA), na idejno rješenje objekta - turističko stanovanje, spratnosti P+5, u kome je predmetni objekat planiran na lokaciji, na većem dijelu UP 3, manjem dijelu UP2, u zoni A - blok 5, u zahvatu DUP-a "Žukotrlica", odnosno, na katastarskoj parceli br. 3559 KO Novi Bar, 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) 3D vizuelizaciju treba dopuniti sa prikazom objekta, u kome se jasno sagledava forma i materijalizacija krova, sa postojećim okruženjem;
- 4) Grafički dio idejnog rješenja je potrebno dopuniti sa širom situacijom (šira lokacija projektovanog objekta sa prikazom postojećih objekata);
- 5) Tehnički opis potrebno je dopuniti sa materijalizacijom i obradom površina u okviru uređenja terena. Kada se sagleda 3D prezentacija, nije jasno šta predstavlja ograda prema susjednim parcelama, odnosno, na terenu evidentno već postoje ograde, pa se postavlja pitanje, da li se postojeće ograde uklanjaju i mjenjaju ogradom koja figuriše u idejnom rješenju. Ako se mjenja sva zatečena ograda, potrebno je uskladiti sa idejnim rješenjem objekta, po pitanju oblikovnosti i materijalizacije, drugim riječima, planirati ogradu primjereniju samom objektu i cjelokupnom okolnom prostoru. U slučaju uklanjanja postojeće ograde, prema susjednim parcelama, potrebno je pribaviti saglasnost njihovih vlasnika. Takođe, u tehničkom opisu potrebno je ukazati na jasnu namjeru investitora, da se postojeći objekat uklanja radi izgradnje planiranog objekta;
- 6) Postupiti kako je napisano u gore navedenom stručnom uputstvu, tačka 1.5, odnosno, dopuniti idejno rješenje sa: "**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";

- 7) 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 ovlaštene 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.";
- 8) Postupiti kako je napisano u gore navedenom stručnom uputstvu, tačka 1.7, odnosno, dopuniti idejno rješenje sa: "**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.";
- 9) Postupiti kako je napisano u gore navedenom stručnom uputstvu, tačka 1.8, odnosno, dopuniti idejno rješenje sa: "**List nepokretnosti** za predmetne katastarske parcele, ne stariji od 6 mjeseci.";
- 10) Objekat pozicionirati na parceli, tako da bude udaljen od susjednih parcela minimum 3 metra, kako je i propisano urbanističko – tehničkim uslovima, ili na manjoj razdaljini, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele;
- 11) Potpisati projektni zadatak, i u istom se izjasniti o uklanjanju postojećeg objekta;
- 12) GGA smatra da je u pogledu ukupne estetike objekta, suvišno dodavati ukrase na bočne fasade, u vidu pravougaonih okvira, jer se tim detaljima ne daje željeni vizuelni doprinos, a pritom su bez ikakve upotrebne vrijednosti, već samo konkurišu bitnim detaljima na objektu. Monotoniju kalkanskih zidova, moguće je prevazići, eventualnom podjelom površina, u smislu umetanja jedne od već korišćenih boja (materijala) na objektu.
- 13) Krovni vijenac na višim dijelovima jugozapadne fasade (lijevi i desni kubusi ove fasade), nepotrebno izlazi iz ravni ostalih bijelih površina ovih kubusa, naročito u odnosu na istureni srednji kubus, na kojem imamo ravni krovni vijenac. Kada se ovo postigne, dobija se doslednija arhitektura, u pogledu cijelog objekta.

NAPOMENA: Izjava projektanta, izjava geodetske licencirane organizacije kao i List nepokretnosti se dostavljaju u originalu sa potpisom i pečatom.

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 objekta - turističko stanovanje, spratnosti P+5, u kome je predmetni objekat planiran na lokaciji, na većem dijelu UP 3, manjem dijelu UP2, u zoni A - blok 5, u zahvatu DUP-a "Žukotrica", odnosno, na katastarskoj parceli br. 3559 KO Novi Bar, 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.

Dostavljeno:

- Kojić Safetu
- a/a

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



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