



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-15-333/22-47/1

Datum: 26.09.2022. godine

Veza: Zahtjev za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta

Poštovani,

aktom br. UPI-15-333/22-47 od 19.09.2022. godine, Valentino Rosario Giuseppe Gurrieri i Nenad Marinković, obratili su se sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (u daljem tekstu GGA), na idejno rješenje – stambenog objekta, urađeno od strane "ITALDESIGN", D.O.O. - Ulcinj, na UP 321a, zona „A1“ , blok 2 , DUP „VELIKI PIJESAK“, a na katastarskoj parceli br. 3140/28 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) Grafičku dokumentaciju idejnog rješenja treba dostaviti kako u PDF, tako i u **DWG formatu**;
- 2) 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";
- 3) 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.**";
- 4) Grafičke priloge "Uža situacija" i „Šira situacija“, dopuniti sa svim potrebnim informacijama. Pored grafički i numerički definisane građevinske linije, ucrtati i građevinske linije date opisno i numerički, kroz DUP "Veliki Pijesak", odnosno, urbanističko – tehničke uslove, zatim kotirati udaljenost objekta od susjednih parcela i sl. Grafički prilog, „Šira situacija“, dopuniti tako tako, da se jasno sagleda odnos planiranog objekta i parternog uređenja, prema planskom dokumentu, odnosno, prema DUP – u "Veliki Pijesak";
- 5) 3D prezentaciju dopuniti sa pogledom odozgo (gdje se jasno sagledavaju krovne ravni, u što je moguće više ortogonalnoj projekciji), sa predmetnim objektom u realnom okruženju. Projektant može koristiti fotografije, koje se mogu obezbijediti sa interneta;

- 6) Počev od prvog sprata, a zaključno sa četvrtim, idejnim rješenjem su prikazane konzolne terase, koje nisu prikazane u priložima "Šira Situacija" i "Situacija", a na osnovama etaža su prikazane kao zelenilo. Površina navedenog, u ovom slučaju, zbirno iznosi preko 100 m², a pritom, ne ulazi u obračun BGP-a i zauzetosti objekta. Postavlja se pitanje namjene ovih površina u eksploatacionom periodu objekta, imajući u vidu, da predstavljaju značajni finansijski udio u ukupnoj investiciji, a ovo u korelaciji sa objektivnim interesom investitora, da ove površine ostanu zelene. Ako se ove površine uvrste u obračun zauzetosti objektom i ukupnog BGP-a objekta, dolazi se do prekoračenja zadatih parametara. GGA je stava, da se sa ovakvim elementima ne može saglasiti. Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja – PRAVILNIK O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA ("Službeni list Crne Gore", br. 091/20 od 03.09.2020).

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 - stambenog objekta, urađeno od strane "ITALDESIGN", D.O.O. - Ulcinj, na UP 321a, zona „A1“ , blok 2 , DUP „VELIKI PIJESAK“, a na katastarskoj parceli br. 3140/28 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:

- Valentinu Rosario Giuseppe Gurrieri
- Nenadu Marinkoviću
- a/a

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