



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](mailto:igor.milosevic@bar.me)  
[www.bar.me](http://www.bar.me)

Služba Glavnog gradskog arhitekta

Br: UPI-15-333/23-12/1

Datum: 10.03.2023. godine

Veza: Zahtjev za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta

Poštovani,

aktom br. UPI-15-333/23-12 od 17.02.2022. godine, Milan Saček se obratio sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (u daljem tekstu GGA), na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti S+P+1, urađeno od strane "FORT GROUP", d.o.o. - Podgorica, na urbanističkoj parceli UP12 i na djelovima UP11 i UP13, DUP "Šušanj zona rezerve" izmjene i dopune, zona O, blok 14, katastarske parcele broj 3574/2, 3574/5, 3574/6, 3574/14 i 3574/15 KO Šušanj, 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, 82/20 i 04/23), 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). Elektronski potpis projektanta treba da sadrži podatke o datumu i vremenu;
- 2) Grafičku dokumentaciju idejnog rješenja treba dostaviti kako u PDF, tako i u **DWG formatu**;
- 3) Izjava projektanta, izjava geodetske licencirane organizacije kao i list nepokretnosti se dostavljaju u originalu sa potpisom i pečatom. **List nepokretnosti** za predmetne katastarske parcele, ne stariji od 6 mjeseci." List nepokretnosti izvaditi u "Građanskom birou", uz plaćanje odgovarajuće takse, skenirati kako bi se priključio idejnom rješenju;
- 4) **Elaborat parcelacije** za predmetnu lokaciju izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu;
- 5) 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 i konstataciju da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, shodno planskom dokumentu i urbanističko - tehničkim uslovima";
- 6) 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.”;
- 7) Shodno gore navedenom stručnom uputstvu, 3D prezentaciju dopuniti sa pogledom odozgo (gdje se jasno sagledavaju krovne ravni), sa objektom u realnom okruženju. Za ovaj prilog, projektant može koristiti fotografije koje će pribaviti sa interneta;
  - 8) U smislu estetske pojavnosti objekta u prostoru, kako po pitanju uklapanja u kontekst savremene arhitekture, tako i po pitanju tradicionalne arhitekture ovog podneblja, prelomljeni lukovi nisu prepoznati kao poželjno rješenje. Takođe, bez obzira na prethodno, dolazi do sukoba ovih elemenata sa ravnim linijama na objektu, što negativno utiče na ukupan vizuelni doživljaj objekta. Neke lukove je moguće zadržati, a da ne utiču negativno na ovaj doživljaj, ali ih treba prepraviti u "pune lukove", odnosno, luk treba da sadrži kružni isječak koji obuhvata punih 180°. Ovako dobijene lukove treba uklopiti u kontekst većinski zastupljenih ravnih linija na fasadama. Pored navedenog, ovdje se radi o doslednosti primjene srodnih arhitektonskih elemenata, kao i o odabiru elemenata koji nisu srodni, a nisu u uzajamnom sukobu;
  - 9) Na osnovu raspoloživih dostavljenih podataka, a bez dostavljenog idejnog rješenja u dwg formatu, GGA osnovano pretpostavlja, da je došlo do prekoračenja zauzetosti objektom. Proveriti zauzetost objektom, računajući površinu dobijenu ortogonalnom projekcijom na parcelu, svih tačaka objekta, svake etaže, uključujući i tačke koje pripadaju krovu sa krovnim vijencima;
  - 10) Investitor je u obavezi da pribavi saglasnost vlasnika katastarskih parcela br. 3574/17 i 3574/14 KO Šušanj, kako bi se omogućio kolski i prešački prilaz predmetnim parcelama;
  - 11) U idejnom rješenju je priložen jedan presjek kroz objekat, pa je potrebno dopuniti idejno rješenje sa dodatnim karakterističnim presjecima kroz objekat. U ovim prilogima ucrtati liniju zatečenog terena, sa jasno izdvojenom bojom i debljinom linije, sa karakterističnim visinskim relativnim i apsolutnim kotama i kao takvu prikazati u legendi. Prethodno navedeno uraditi, zbog jasnijeg uočavanja pozicije planiranog objekta u odnosu na zatečeni teren, zbog odnosa potpornih zidova i ostalih elemenata uređenja terena, posebno u odnosu na susjedne parcele. Takođe, u izgledima i presjecima prikazati potporne zidove i elemente kaskadnog uređenja parcela, koje treba opremiti dubinskim i visinskim kotama, kako bi se stekao jasniji uvid, po pitanju njihove pozicije, posebno u odnosu na susjedne parcele. Potrebno je predstaviti ozelenjavanje elemenata uređenja, što dodatno doprinosi njihovoj diferencijaciji u ovim grafičkim prilogima;
  - 12) Prilogom "uža situacija", koja nije priložena kao poseban grafički prilog, prikazati parterno uređenje, kotirati kaskade i potporne zidove visinskim kotama, a takođe je potrebno prikazati njihovo dimenzionisanje i u smislu dužine, kao i širine kaskade, uključujući širinu potpornog zida i širinu planiranog prostora za nasipanje zemlje. Samim navođenjem nedostajanja uže situacije, može se zaključiti, da je potrebno idejno rješenje dopuniti i grafičkim prilogom „šira situacija“, koji prikazuje kako postojeći objekat sa pripadajućim parcelama, korespondira sa širim okruženjem, uklopljen u podlogu iz predmetnog DUP-a. Na ovim prilogima je potrebno izdiferencirati površine po namjeni, primjenom odgovarajućih šrafura (zelenilo, pješačke površine, parkiranje vozila i sl).

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, 82/20 i 04/23), 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 stambeni objekat, spratnosti S+P+1, urađeno od strane "FORT GROUP", d.o.o. - Podgorica, na urbanističkoj parceli UP12 i na djelovima UP11 i UP13, DUP "Šušanj zona rezerve" izmjene i dopune, zona O, blok 14, katastarske parcele broj 3574/2, 3574/5, 3574/6, 3574/14 i 3574/15 KO Šušanj, 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:

- Saček Milanu  
- a/a

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

