



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-15-333/23-77/1

Datum: 22.09.2023. godine

Predmet: Obavještenje

Veza: Zahtjev za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta

Poštovani,

aktom br. UPI-15-333/23-77 od 21.08.2023. godine, Durović Ersan za investitora, pravno lice, registrovano kao „BOULEVARD INVESTMENT“ D.O.O. – Bar, obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (u daljem tekstu GGA), na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti Po+P+6, urađeno od strane "ARCHISTUDIO" d.o.o. - Ulcinj, na lokaciji, UP 1449, zona „C“, podzona „C2“, u zahvatu DUP – a "Pečurice - centar", na katastarskim parcelama br. 3646/2, 3647/2, 3660/7, 3661/9, 278/2 i 3891/3 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, 82/20, 86/22 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) Grafičku dokumentaciju idejnog rješenja treba dostaviti kako u PDF, tako i u **DWG formatu**;
- 2) Izjava projektanta, izjava geodetske licencirane organizacije kao i list nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci) se dostavljaju u originalu sa potpisom i pečatom i isti moraju biti priloženi u idejnom rješenju;
- 3) Tačno definisati (naslovna strana, pečati i cijeli tekstualni dio idejnog rješenja) koje su katastarske parcele i njihovi djelovi predmet gradnje planiranog objekta;
- 4) Urbanističko – tehnički uslovi propisuju dozvoljenu visinu objekta kroz „sedam vidnih etaža“, pri čemu u idejnom rješenju prostor namjenjen organizovanju garaže dobija formu suterena, a ne podruma, kako je idejnim rješenjem naznačeno. S obzirom na prethodno navedeno, uz činjenicu da se zid sa ulazom u garažu u ovom slučaju može tumačiti kao vidna etaža, neophodno je uskladiti spratnost sa urbanističko – tehničkim uslovima;
- 5) Priložiti geodetsku podlogu urađenu i ovjerenu od strane licencirane geodetske organizacije;
- 6) Elaborat parcelacije mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu;
- 7) Preispitati BGP objekta iz razloga što GGA smatra da zelene površine (žardinjere), koje su pozicionirane u okviru konstruktivnog sistema objekta, ulaze u njegov konačan obračun. Poseban slučaj se odnosi na zelene površine unutar objekta, koje su pozicionirane u okviru atrijuma, koji je van konstruktivnog sistema objekta i tako ne ulazi u obračun BGP-a, što ovdje nije slučaj (MEST EN 15221-6);

- 8) Idejnim rješenjem je planiran saobraćajni priključak na predmetnu urbanističku parcelu preko katastarske parcele 3891/3 KO Pečurice, a provjerom podataka vezanih za ovu parcelu GGA zaključuje da nije moguće ovaj priključak planirati preko navedene katastarske parcele, bez prethodnog rješavanja imovnsko pravnih odnosa sa njenim vlasnikom;
- 9) Dopuniti grafičke priloge koji se odnose na situaciju, pored grafički date građevinske linije i numerički datim građevinskim linijama prema susjednim parcelama;
- 10) Presjeka i izgleda dopuniti sa jasno naznačenom linijom zatečenog terena, koja se ističe bojom i debljinom;
- 11) U presjecima ucrtati roletne, koje su navedene u grafičkim priložima koji se odnose na izgled objekta, ili spoljne venecijanere kako je to navedeno u tehničkom opisu. Takođe, nastojati da se odredi pozicija za još jednu vertikalu za sakrivanje spoljnih jedinica klima uređaja, iz praktičnih tehničkih razloga, smanjenja velike udaljenosti od pojedinih unutrašnjih jedinica i rasterećenja planirane vertikale. GGA smatra da bi planiranje još jedne vertikale pozitivno uticalo na estetiku objekta;
- 12) Na grafičkim priložima formirati legendu koja će sadržati ime svake karakteristične linije, kao što su granice urbanističke parcele, katastarske parcele, građevinske i regulacione linije i sl.;
- 13) Kotirati parking mjesta u garaži i pristupnu saobraćajnicu;
- 14) Objekat postaviti u realno okruženje, u priložima koji se odnose na 3D prezentaciju objekta, uklapajući 3D prikaze objekta sa fotografijama lokacije, vodeći računa o uzajamnoj proporciji. Takođe, podesiti osvjetljenje na 3D prikazima, na način, da bude usklađeno sa osvjetljenjem na fotografijama. Takođe, dopuniti 3D prikaz objekta sa pogledom odozgo, uklopjenog u realno okruženje.

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, 86/22 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 objekta stambenog objekta, spratnosti Po+P+6, na lokaciji, UP 1449, zona „C“, podzona „C2“, u zahvatu DUP – a "Pečurice - centar", na katastarskim parcelama br. 3646/2, 3647/2, 3660/7, 3661/9, 278/2 i 3891/3 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 sa obaveznim pozivom na predmet br. UPI-15-333/23-77, uz napomenu da se radi o dopuni predmeta.



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

Dostavljeno:

- Durović Ersanu
- za investitora „BOULEVARD INVESTMENT“ D.O.O. - Bar
- a/a

Kontakt osoba: Igor Milošević
tel: 030/301-495