



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-15-333/23-81/1

Datum: 05.10.2023. godine

Predmet: Obavještenje

Veza: Zahtjev za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta

Poštovani,

aktom br. UPI-15-333/23-81 od 30.08.2023. godine, Unrein Josef, obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (u daljem tekstu GGA), na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti Po+P+1, urađeno od strane „NG DESIGN“ d.o.o. - Bar, na lokaciji, na dijelu urbanističke parcele UP 1-44, zona „B“, blok „3a“, u zahvatu DUP – a “Pečurice – turistički kompleks“, a na katastarskoj parceli br. 3014/1 KO Kunje, 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) Podrum je suviše eksponiran prema prostoru oko objekta, tako da u velikoj mjeri poprima karakteristike suterena, koji je propisan kao nadzemna etaža, te je samim tim, spratnost objekta upitna. GGA predlaže razgovor sa investitorom i projektantom u prostorijama ove službe, kako bi se rješio navedeni problem;
- 3) Priložiti grafički prilog, u vidu presjeka kroz rampu, koja vodi do kote poda etaže, u idejnom rješenju označene kao „podrum“. Ovo iz razloga, kako bi se lakše sagledao, prethodno navedeni, takoreći, primarni problem predmetnog objekta. Navedeni prilog treba da sadrži i jasno označenu liniju zatečenog terena;
- 4) Liniju zatečenog terena prikazati u svim grafičkim prilogima koji se odnose na presjek;
- 5) Planirani su, proporcionalno gledano u odnosu na gabarit objekta, jako veliki otvori na fasadi, bez zaštite od pretjerane insolacije. Kako su gotovo u ravni fasade, lako se može zaključiti da će ove površine biti izuzetno teške za održavanje. U tom smislu, GGA predlaže zaštitu ovih otvora od direktnog uticaja atmosferilija, makar u domenu zaštite od vertikalnih padavina (bez velikog uticaja vjetra);
- 6) Po pitanju oblikovnosti i materijalizacije stepeništa, pozicioniranog uz jugoistočnu fasadu, uočava se estetski konflikt obilika i materijala. Stepenište koje vodi od podesta na prvom spratu, do zelenog krova je planirano kao montažno stepenište a GGA pretpostavlja da je u pitanju čelična konstrukcija, koja je dobro sakrivena materijalom, produženim sa stepeništa koje vodi od partera do prvog sprata, tako da to ne predstavlja problem ove tačke. Sa druge strane u grafičkom prilogu – „jugoistočna fasada“ i kroz 3D prezentaciju se uočavaju vertikalni elementi, nepoznatog

karaktera i funkcije, koji posmatrajući 3D prezentaciju postižu efekat prevelikog kontrasta, u odnosu na ostale materijale primjenjene na objektu. Navedeni elementi nisu prezentovani kroz osnovu objekta, što pojačava ovu zagonetku. Dio ograde podesta za pristup krovu, obložene kamenom, sadrži vijenac atlike koji je na banalan način presječen i tako kvari ukupan estetski utisak. GGA predlaže planiranje detalja koji će ovaj nedostatak da anulira.

Sa druge strane, GGA smatra da prethodno pomenuti vijenac, zastupljen na više pozicija na fasadi objekta, nije u potpunosti postigao očekivana poboljšanja ukupnog estetskog doživljaja, inače izuzetno uprošćenog, prostornog pojavnog oblika;

- 7) Po pitanju materijalizacije objekta, uočena je zastupljenost velikog broja različitih materijala, tako da se ulazi u osjetljivu zonu njihovog sukobljavanja. GGA ukazuje da je potrebno svesti ovaj broj na razumnu mjeru. Svojim neskladom po pitanju materijalizacije, posebnu pažnju skreće pergola, u odnosu na primarni objekat. U tom smislu, razmišljati u pravcu promjene boje ili materijala od kojeg je sačinjena. GGA smatra da je ova pergola funkcionalno ograničena samo na proizvodnju sopstvene sijenke, jer u slučaju prihvatanja zelenila zasađenog u njenoj blizini, umnogome se otežava održavanje bazena. Takođe održavanje pomenutog bazena otežava neposredna blizina zelenih površina, odnosno odsustvo popločanog pojasa po njegovom obodu;
- 8) Idejnim rješenjem planirati zaštitu od pretjerane insolacije, u vidu roletni, grila, spoljnih venecijanera ili nekog drugog rješenja, što treba prikazati u grafičkim priložima koji se odnose na presjeke, a po potrebi i u izgledima;
- 9) Idejnim rješenjem prikazati klimatizaciju objekta, ukoliko se radi o sistemu koji podrazumijeva postavljanje spoljnih jedinica klima uređaja na fasadu i riješiti način njihovog sakrivanja (maskiranja);

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 stambenog objekta, spratnosti Po+P+1, na lokaciji, na dijelu urbanističke parcele UP 1-44, zona „B“, blok „3a“, u zahvatu DUP – a "Pečurice – turistički kompleks", a na katastarskoj parceli br. 3014/1 KO Kunje, Opština Bar.

U skladu sa čl. 60 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) potrebno je da u roku od 7 dana postupite po instrukcijama GGA i dopunite idejno rješenje. Dopunjeno idejno rješenje sa pratećom dokumentacijom, dostaviti preko građanskog biroa Opštine Bar sa obavezanim pozivom na predmet br. UPI-15-333/23-81, uz napomenu da se radi o dopuni predmeta.

U skladu sa čl. 111 i 112 Zakona o upravnom postupku, stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka i načinu ostvarivanja tog prava, u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik u kancelariji GGA u roku od 3 dana. Uvid u spise predmeta možete izvršiti u zgradi Opštine Bar, u kancelariji GGA, br. 130 na prvom spratu.

Dostavljeno:
- Unrein Josefu
- a/a

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



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