



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-15-333/24-19/1

Datum: 22.03.2024. godine

Predmet: Obavještenje

Veza: Zahtjev za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta

Poštovani,

aktom br. UPI-15-333/24-19 od 29.02.2024. godine, Jasmin Hot obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (u daljem tekstu GGA), na idejno rješenje objekta uslužnih djelatnosti, spratnosti Po-2+Pr+1, urađeno od strane pravnih lica, registrovanih kao „INTESA GROUP“ d.o.o. – Bijelo Polje i “A3 TEAM” d.o.o. - Bar, na lokaciji - na dijelu urbanističke parcele br. 2, u zoni „6“, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 3466/2, 3466/56, 3472/1, 3472/3 i dio katastarske parcele br. 3472/2 (koja se nalazi u zahvatu planirane saobraćajnice “saobraćajnica 2”) KO Novi Bar, u zahvatu Državne Studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“, 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) iz sledećih razloga:

- 1) Urbanističko tehnički uslovi propisuju maksimalno dozvoljenu spratnost S+P ili P+1. Etaže definisane u idejnom rješenju kao podrumске, u potpunosti imaju karakter suterena, na šta DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE „SEKTOR 54, RATAČ - ZELENI POJAS“ ukazuje:
“Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u BGP. Za sve ostale namjene (welnes centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunavaju u BGP.
Suteren je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena.”
Urbanističko tehnički uslovi propisuju mogućnost izgradnje podruma, a uslov da se etaža definiše kao podrumска, jeste da je u potpunosti ukopana. Drugim riječima, planom nije dozvoljeno mjenjati konfiguraciju terena i na taj način vršiti uticaj na susjedne parcele, formiranjem potpornih zidova koji nisu u skladu sa onim što definiše “DSL Sektor 54, Ratac – Zeleni pojas”:
“Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.”
Po prirodi stvari potporni zid nije fasadni zid objekta, kao što je slučaj u predmetnom idejnom rješenju, već služi da podupire teren na parceli ili teren koji se graniči sa parcelom.
Shodno navedenom, GGA konstatuje da je u predmetnom slučaju premašena dozvoljena spratnost;
- 2) Građevinska linija prikazana u idejnom rješenju nije u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima. Građevinska linija prikazana u idejnom rješenju može biti validna isključivo uz notarski ovjerenu saglasnost vlasnika susjednih parcela;

- 3) Da se povede računa o grafičkim prilogima, koji će ih podići na prihvatljiv nivo u tehničkom smislu, što će pomoći da se na pravilan način čita ono što treba da bude prikazano, bez suvišnih i nepotrebnih informacija, posmatrajući svaki grafički prilog ponaosob. Na ovaj način cijeli dokument je otežan za upotrebu, u smislu memorije koju zauzima, te stoga iz prethodno navedenih razloga isti treba optimizovati. Dalje, u pojedinim grafičkim prilogima koji se odnose na izgled i presjeke, šrafura terena nije ispravno prikazana, jer ne oslikava realno stanje planirane situacije na lokaciji;
- 4) GGA konstatuje da površina navedena kao predmet gradnje nije ispravna. Naime, uvidom u elaborat parcelacije, došlo se do zaključka da je površina vlasničkih parcela, koje su unutar granica predmetne urbanističke parcele, manja u odnosu na navedeno. U idejnom rješenju se uzima površina od 879,12 m², dok je GGA na osnovu elaborata parcelacije obračunao manje, te je neophodno prethodno usaglasiti;
- 5) 3D prezentaciju podići na viši nivo, izbjegavajući nerealan okruženje, uz što više montaža prostornog uklapanja planiranog objekta sa okruženjem. Potrebno je da se nađe modus prirodnije prezentacije zelenila u sklopu parternog uređenja, a teren oko objekta uklopiti sa okolnim terenom, u smislu prirodnog okruženja ovog podneblja. Takođe, u 3D prezentaciji ne prikazivati objekte koji ne postoje u okolnom prostoru (na susjednim urbanističkim parcelama), posebno iz razloga što se na ovaj način formira nerealan kontekst u kojem figuriše planirani objekat.
- 6) Priložiti ugovor o izradi tehničke dokumentacije, potpisan od strane investitora i projektanta;
- 7) 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);
- 8) Idejnim rješenjem planirati zaštitu od pretjerane insloacije, u vidu roletni, grila, spoljnih venecijanera ili nekog drugog rješenja, što treba prikazati u grafičkim prilogima koji se odnose na presjeke, a po potrebi i u izgledima;

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).

Iz navedenih razloga, nisu se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta uslužnih djelatnosti, spratnosti Po-2+Pr+1, na lokaciji - na dijelu urbanističke parcele br. 2, u zoni „6“, koju čine dijelovi katastarskih parcela br. 3466/2, 3466/56, 3472/1, 3472/3 i dio katastarske parcele br. 3472/2 (koja se nalazi u zahvatu planirane saobraćajnice "saobraćajnica 2") KO Novi Bar, u zahvatu Državne Studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“, 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 obaveznim pozivom na predmet br. UPI-15-333/24-19, 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:
- Hot Jasminu
- a/a

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



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