



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-15-333/22-24/1

Datum: 30.06.2022. godine

Veza: Zahtjev za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta

Poštovani,

aktom br. UPI-15-333/22-24 od 07.06.2022. godine, Goran Bujanja se obratio sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (u daljem tekstu GGA), na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+8, urađeno od strane "ANGELINI" d.o.o. - Podgorica, na dijelu urbanističke parcele UP19, u zahvatu DUP-a "Topolica Bjeliš", a na dijelu katastarske parcele br. 5687/2 i dijelu katastarske parcele br. 5688/2, KO Novi Bar, 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) Postupiti kako je napisano u gore navedenom stručnom uputstvu, tačka 1.8, odnosno, dopuniti idejno rješenje sa: "**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;
- 5) Postupiti kako je napisano u gore navedenom stručnom uputstvu, tačka 1.6, odnosno, dopuniti idejno rješenje sa: "**Elaborat parcelacije** za predmetnu lokaciju izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije (kada se radi o formiranju urbanističke parcele u okviru planskog

dokumenta sa detaljnom razradom), odnosno kopiju katastarskog plana kada se radi o lokaciji objekta u okviru planskog dokumenta bez detaljne razrade), koji su ovjereni od strane Uprave za katastar i državnu imovinu." Takođe, elaborat treba da sadrži i novu katastarsku parcelu (kojoj će se dodijeliti novi broj), dobijenu iz katastarske parcele br. 5687/2, koja je u vlasništvu Duška Kastratovića, a na osnovu ugovora br. UZZ 743/2020 od 17.12.2020. godine, kao i novu katastarsku parcelu dobijenu iz katastarske parcele br. 5688/2, koja je u vlasništvu Gorana Bujanje, a na osnovu gore pomenutog ugovora;

- 6) Kompletan objekat mora biti unutar građevinske linije, pa tako i krovni vijenci, koji u predmetnom slučaju izlaze iz ovih okvira;
- 7) Naslovna strana mora da sadrži podatke o tome, da li se radi o izgradnji ili rekonstrukciji objekta (sa eventualnim podacima o faznosti izgradnje objekta);
- 8) Uskladiti opis lokacije u idejnom rješenju u cjelosti, odnosno, u naslovu, pečatima i sl. moraju figurisati obje urbanističke parcele, zona definisana DUP-om i obje katastarske parcele. Naime, lokacija za gradnju, pored katastarske parcele br. 5688/2, KO Novi Bar, obuhvata i dio katastarske parcele 5687/2 KO Novi Bar, u vlasništvu Duška (Boško) Kastratovića, što potvrđuje Ugovor o prenosu prava građenja br. UZZ 743/2020 od 17.12.2020. godine, kojim je predviđeno da se objekat gradi i na dijelu ove katastarske parcele;
- 9) Dopuniti idejno rješenje sa grafičkim prilogom "Uža situacija", sa svim potrebnim informacijama (građevinske linije, kotirana udaljenost objekta od susjednih parcela i sl.);
- 10) Pribaviti saglasnost vlasnika katastarske parcele br. 5688/2, KO Novi Bar, Duška Kastratovića, da može graditi objekat do same granice ove katastarske parcele, kao i do same granice definisanog dijela ove parcele, Ugovorom o prenosu prava građenja br. UZZ 743/2020 od 17.12.2020. godine;
- 11) Posvetiti više pažnje parternom uređenju oko objekta, u smislu primjerenijeg rješenja parkiranja, izostaviti oštar ugao između dva parking mjesta, br. 19 i 20, kako je prikazano u grafičkom prilogu "Situacija". Naime, parking mjesto br. 20 se može riješiti kao mjesto namijenjeno podužnom parkiranju, sa dimenzijama 2-2,20m x 6 m, a odmah se može uočiti da ovakvo parking mjesto može da se uklopi, tako da bude paralelno pristupnoj saobraćajnici i tako izbjeći ovakvo neprimjereno rješenje. Pored toga, parking mjesta br. 17,18 i 19 se mogu postaviti tako, da budu upravna na ovu saobraćajnicu, pa tako, zajedno sa podužnim parkiranjem, čine jednu uređenu, skladnu cjelinu.
Zatim, na parking mjestu, koje se bočno graniči sa zelenom površinom, predvidjeti radijus (u idejnom rješenju se pojavljuje ugao od 90°) i osmisliti još neke primjerene detalje, koji se odnose na pomenuto uređenje (žardinjere, zelenilo, klupe i sl.), kako bi se dobio utisak uređene površine koja je dio jednog šireg urbanizovanog zahvata;
- 12) 3D prezentacija objekta, nije na zadovoljavajućem nivou. Prezentacija rađena u "Lumion"-u, gdje se ističe nerealno okruženje. Prezentaciju uraditi na taj način, da se dobije realnija slika objekta i atmosfera realnog okruženja, što može da se postigne ubacivanjem apstrahovanih kubusa okolnih objekata i upotrebom zelenila, ili montažom objekta u fotografiju sa terena;

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 "ANGELINI" d.o.o. - Podgorica, na dijelu urbanističke parcele UP19, u zahvatu DUP-a "Topolica Bjeliš", a na dijelu katastarske parcele br. 5687/2 i dijelu katastarske parcele br. 5688/2, KO Novi Bar, 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:

- Zoranu Bubanji (za Gorana Bujanju)
- a/a

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