



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-15-333/22-30/1

Datum: 20.07.2022. godine

Veza: Zahtjev za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta

Poštovani,

aktom br. UPI-15-333/22-30 od 28.06.2022. godine, Andrijana Perović, Andrija Perović, Marija Đonović i Stevan Perović su se obratili sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (u daljem tekstu GGA), na idejno rješenje poslovnog objekta, urađeno od strane "Pulti - studio" d.o.o - Ulcinj, UP-RTC 516, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore - Detaljna razrada lokacija "Prva faza Privredne zone Bar", na građevinskoj parceli GP1 po URBANISTIČKOJ OBRADI LOKACIJE, a na katastarskoj parceli br. 2383/1 i 2395/2 KO Polje Bar, kao i prilazni put na trasi TR1 koju čine katastarske parcele br. 2383/3 i 2395/4, KO Polje - 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) Naslovna strana mora da sadrži podatke o tome, da li se radi o izgradnji ili rekonstrukciji objekta (sa eventualnim podacima o faznosti izgradnje objekta);
- 2) Postupiti kako je napisano u gore navedenom stručnom uputstvu, tačka 1.5, odnosno, dostaviti u originalu: "**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, dostaviti u originalu: "**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 1.6, 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."

- 5) Uvidom u list nepokretnosti br. 830, GGA je konstatovao, da se na katastarskoj parceli br. 2383 KO Polje, nalaze bespravno podignuti objekti, predviđeni za uklanjanje. Pritom, dva objekta izlaze iz okvira urbanističke parcele, a parcelacijom, koja bi se vršila po Prostornom planu posebne namjene za obalno područje Crne Gore - Detaljna razrada lokacija "Prva faza Privredne zone Bar", ovi objekti bi morali prethodno da se uklone sa parcele UP-RTC 516, što je jedini način da se sprovede ovaj postupak;
- 6) Urbanističkom obradom lokacije, dobijene su sledeće parcele 2383/1, 2383/3 i 2395/4, koje figurišu u idejnom rješenju, a koje se ne mogu smatrati relevantnim, prije izrade elaborata parcelacije i njegove ovjere od strane Uprave za katastar i državnu imovinu;
- 7) 3D prezentaciju dopuniti sa pogledom odozgo (gdje se jasno sagledavaju krovne ravni), sa objektom u realnom okruženju;
- 8) Regulisati imovinsko-pravne odnose, u smislu da u idejnom rješenju, koje će se dopuniti i dostaviti u datom roku od 7 dana, figuriše pravno lice CUNGU & CO. DOO – ULCINJ, kao suinvestitor, što bi se uredilo kroz ugovor o zajedničkoj izgradnji sa investitorima navedenim u ovom idejnom rješenju ili kao investitor koji samostalno gradi predmetni objekat, a nakon sprovođenja promjene u katastarskom operatu, u odnosu na nosioca prava na predmetnoj katastarskoj parceli. Ovo iz razloga što je u G listu nepokretnosti, u rubrici "Opis prava" upisano, između ostalog i sledeće: "Zabilježba notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla ZABILJEŽBA NOTARSKOG ZAPISA UGOVORA O PRODAJI UZZ BR. 456/2022 OD 16.05.2022. GODINE U KORIST KUPCA CUNGU & CO. DOO – ULCINJ", takođe, u istoj rubrici je upisano i "Zabilježba postupka ZABILJEŽBA PRVENSTVEENOG REDA ZA UPIS PRAVA SVOJINE, A NA OSNOVU UGOVORA O PRODAJI UZZ BR. 456/2022 OD 16.05.2022. GODINE U KORIST KUPCA CUNGU & CO. DOO – ULCINJ". Ovo navodi na zaključak da se u idejnom rješenju navode investitori, vlasnici katarske parcele br. 2383 KO Polje, koji realizacijom ugovora br. UZZ 456/2022 od 16.05.2022. godine, nisu više nosioci vlasničkih prava na ovoj parceli, te ne mogu samostalno pristupiti izgradnji predmetnog objekta;
- 9) U situacionim grafičkim priložima se vidi da su planirana dva saobraćajna priključka, na dijelu saobraćajnice predviđene planskim dokumentom - Detaljna razrada lokacija „Prve faza Privredne zone Bar“ u Opštini Bar, kao i 5 parking mjesta, koja se opslužuju sa ove saobraćajnice. Kako saobraćajni priključci tako i planirani parking, uslovljeni su planiranjem "oborenih ivičnjaka", kroz Rješenje br. 14-341/22-272/1 od 27.05.2022. godine, izdatog od strane Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine, u kom se navodi sledeće: "Na mjestima priključenja na UP predvidjeti oborene ivičnjake". U skladu sa tim, gore navedenim planskim dokumentom, predviđeni trotoar ne treba prekidati i dovoditi na nivo parkinga, već visinsku kotu parkinga prilagoditi trotoaru.

**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 poslovnog objekta, urađeno od strane "Pulti - studio" d.o.o - Ulcinj, UP-RTC 516, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore - Detaljna razrada lokacija "Prva faza Privredne zone Bar", na građevinskoj parceli GP1 po URBANISTIČKOJ OBRADI LOKACIJE, a na katastarskoj parceli br. 2383/1 i 2395/2 KO Polje Bar, kao i prilazni put na trasi TR1 koju čine katastarske parcele br. 2383/3 i 2395/4, KO Polje - 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.



Dostavljeno:

- Andrijani Perović
- Mariji Đonović
- Andriji Peroviću
- Stevanu Peroviću
- a/a

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



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