



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-15-333/22-38/1

Datum: 02.11.2022. godine

Veza: Zahtjev za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta

Poštovani,

aktom br. UPI-15-333/22-38 od 03.08.2022. godine, Milun Anđić se obratio, za pravno lice registrovano kao "Trio Mare" d.o.o. – Bar u svojstvu investitora, sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (u daljem tekstu GGA), na idejno rješenje CD - individualno stanovanje, spratnosti P+1, urađeno od strane "URBANIZAM I PROJEKTOVANJE" DOO - Bar, na UP 1507/3, 1508 i 1509/2, koju formiraju katastarske parcele 1507/3,1508 i 1509/2, u okviru urbanističke cjeline - bloka br. 10, u zoni "CD", u zahvatu DUP – a "Polje - Zaljevo", KO Tomba, Opština Bar. Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko-tehnički uslovi br. 07-352/19-108 od 02.04.2019. godine, koji propisuju uslove za urbanističke/katastarske parcele br. 1508 i 1509 KO Tomba, a elaboratom parcelacije, kao predmetne parcele su dobijene 1507/3,1508 i 1509/2 KO Tomba. Parcela 1507 KO Tomba nije navedena u Urbanističko-tehničkim uslovima, a elaboratom parcelacije, odnosno, cijepanjem ove parcele, dobijena je parcela 1507/3 KO Tomba, koja na taj način postaje jedna od gore navedenih predmetnih parcela.

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 i 86/22), 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) 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 smjericama 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";
- 2) 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.;"
- 3) 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;
- 4) Promijeniti naziv grafičkog priloga koji se odnosi na užu situaciju, iz "Osnova prizemlja" u "Uža situacija";
 - 5) Idejno rješenje dopuniti sa grafičkim prilogom – "Šira situacija", gdje je postojeći objekat umetnut u dio planskog dokumenta, na primjer, "Saobraćaj", kako bi se sagledalo na koji je način planirani objekat uklopljen u DUP "Polje – Zaljevo";
 - 6) Predugovor o prodaji UZZ. br. 289/2019 od 05.07.2019. godine, ne predstavlja dokaz u pogledu dokazivanja prava gradnje predmetnog investitora, na gore definisanoj lokaciji. Mišljenje GGA je da ovaj predugovor nije od uticaja na rješavanje konkretne upravne stvari.

Naime, u tački "II PRODAJA" stoji sledeće:

"Prodavac i kupac se obavezuju da će najkasnije do 05.07.2020. godine, zaključiti Ugovor o prodaji, kojim će prodavac prenijeti na kupca pravo svojine na nepokretnostima iz lista nepokretnosti 738 KO Tomba (navedene parcele), a kupac se obavezuje da će zaključiti isti takav ugovor i prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora."

Takođe, u tački III ovog ugovora, između ostalog stoji sledeće:

"Ostatak kupoprodajne cijene biće realizovan do zaključenja Ugovora o prodaji, tačnije do 05.07.2020. godine."

Na osnovu prednje navedenog, kao i uvidom u katastar nepokretnosti, donosi se zaključak da imovinsko-pravni odnosi između predmetnog investitora kao kupca i vlasnika predmetnih parcela, odnosno prodavca, još uvijek nisu riješeni, te da još uvijek nije izvršen prenos vlasništva na predmetnoj parceli u korist predmetnog investitora, odnosno kupca.

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 CD - individualno stanovanje, spratnosti P+1, urađeno od strane "URBANIZAM I PROJEKTOVANJE" DOO - Bar, na UP 1507/3, 1508 i 1509/2, koju formiraju katastarske parcele 1507/3, 1508 i 1509/2, u okviru urbanističke cjeline - bloka br. 10, u zoni "CD", u zahvatu DUP – a "Polje - Zaljevo", KO Tomba, 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. Dopolnjeno idejno rješenje sa pratećom dokumentacijom, dostaviti preko građanskog biroa Opštine Bar.

Dostavljeno:

- Anđić Milunu

- a/a

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



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