



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-15-333/22-73/1

Datum: 20.12.2022. godine

Predmet: Obavještenje


Veza: Zahtjev za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta

Poštovani,

aktom br. UPI-15-333/22-73 od 09.12.2022. godine, Ivana Zoran Radičević, za investitora Jovicu Simonovića, obratila se sa zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (u daljem tekstu GGA), na idejno rješenje objekta – turističko stanovanje sa poslovanjem, urađeno od strane "INŽENJER GOGIĆ" D.O.O. - Podgorica, na urbanističkoj parceli UP18, zona "I", u zahvatu DUP-a „ILINO“, a na katastarskoj parceli 4017/1 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, 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) Naslovna strana mora da sadrži podatke o tome da li se radi o izgradnji ili rekonstrukciji objekta. Idejnim rješenjem je, sudeći po grafičkim priložima, predviđeno stanovanje, dok se u tekstualnom dijelu navodi i poslovanje. Takođe, očigledno je da se radi o izgradnji na dijelu urbanističke parcele, što je potrebno naznačiti gdje god je u pitanju opisivanje lokacije izgradnje objekta (grafički i tekstualni prilozi);
- 2) Grafički prolog u idejnom rješenju, pod nazivom "SITUACIJA", ne daje informacije o granicama urbanističke parcele, a indikativno je da je prilaz ovoj parceli rješavan preko susjedne urbanističke parcele UP17, koja nije obuhvaćena urbanističko – tehničkim uslovima, a nije navedena ni u tekstualnim priložima idejnog rješenja. Ovaj prilog nije usklađen sa prilogom "OSNOVA KROVNE RAVNI", odnosno, u ova dva priloga nisu prikazane identične krovne ravni. Kako je imovinsko pravna situacija na terenu složena, jedino je moguće kroz elaborat parcelacije po DUP-u, utvrditi sa kojim površinama raspolaže investitor, odnosno, kolika je dozvoljena bruto građevinska površina, zauzetost objektom i sl. Kotiranje udaljenosti objekta od granice parcele se vrši tako što kota predstavlja najkraće rastojanje, odnosno, kotira se od objekta, upravno na granicu parcele;
- 3) S obzirom da idejno rješenje ne daje dovoljno informacija, GGA ne može biti siguran, ali je osnovana sumnja da je došlo do znatnog prekoračenja zadatih urbanističkih parametara;
- 4) Saglasnost na saobraćajni priključak se dobija u fazi revidovanog glavnog projekta, od strane Sekretarijata za komunalno – stambene poslove i zaštitu životne sredine, pri čemu GGA ovom prilikom izražava sumnju u pozitivan ishod, odnosno, dobijanje ove saglasnosti, a na osnovu uvida u saobraćajnu problematiku prezentovanu ovim idejnim rješenjem. Ukoliko ovaj sekretarijat bude odlučivao po ovom pitanju, posmatrajući kompletno saobraćajno rješenje, što uključuje pored saobraćajnog priključka i pristupnu saobraćajnicu, rampu, kao i garažu, problem će utoliko

- biti veći. Nijedan od prethodno navedenih elemenata nije funkcionalno riješen, dovodeći u pitanje njihovu upotrebljivost;
- 5) GGA konstatuje da je po pitanju oblikovnosti i materijalizacije zastupljena nedoslednost, ili nejedinstven arhitektonski rječnik, posmatrajući objekat kao cjelinu. Drugim rječima, primjenjeno je grubo mješanje različitih arhitektonskih elemenata, u vidu ograda, blakona, terasa, boja i materijala;
 - 6) 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 ovlaštene 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.";
 - 7) U urbanističko – tehničkim uslovima u tački 7.3. naznačena je minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele. Na strani objekta orijentisanoj ka sjeveru, nalaze se terase sa otvorima za dnevno osvjetljenje na stambenim prostorijama, što navodi da je udaljenost objekta od susjedne parcele, u iznosu od oko 2 m, nedovoljna;
 - 8) 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.";
 - 9) 3D prezentaciju dopuniti sa pogledom odozgo (gdje se jasno sagledavaju krovne ravni), sa objektom u realnom okruženju. Za ovaj prilog, projektant može koristiti fotografije koje će pribaviti sa interneta. Potrebno je dopuniti prilogom u kojem se uklapa planirani objekat u postojeće okruženje, koristeći kao podlogu odgovarajuću fotografiju sa lica mjesta;
 - 10) Idejno rješenje potrebno je dopuniti sa geodetskom podlogom;
 - 11) Idejno rješenje treba dopuniti sa ugovorom između projektanta i investitora, koji mora da sadrži potpis investitora, kao i pečat i potpis pravnog lica;
 - 12) 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";
 - 13) 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.";
 - 14) Idejno rješenje potrebno je dopuniti grafičkim priložima pod nazivom "uža situacija" i "šira situacija". Prilog "šira situacija" prikazuje planirani objekat u kontekstu šireg okruženja planiranog DUP-om;
 - 15) Grafički prilog sa izgledima ne sadrži podatke o orijentaciji fasada;
 - 16) Potpisati projektni zadatak, i u istom se izjasniti o uklanjanju postojećeg objekta.



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, 82/20 i 86/22), 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 objekta – turističko stanovanje sa poslovanjem, urađeno od strane "INŽENJER GOGIĆ" D.O.O. - Podgorica, na urbanističkoj parceli UP18, zona "I", u zahvatu DUP-a „ILINO“, a na katastarskoj parceli 4017/1 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:

- Jovici Simonoviću
- a/a

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