



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-15-333/23-111/1

Datum: 30.01.2024. godine

Predmet: Obavještenje

Veza: Zahtjev za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta

Poštovani,

aktom br. UPI-15-333/23-111 od 27.12.2023. godine, Miroslav Pavlović, obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (u daljem tekstu GGA), na idejno rješenje objekta – turističko stanovanje sa poslovanjem, spratnosti Po+P+5, urađeno od strane pravnog lica, registrovanog kao "Archisoft" D.O.O. – Bar, na lokaciji - na urbanističkoj parceli br. 1, zona „J“, u zahvatu DUP – a "Ilino", a na katastarskoj parceli br. 4008/1 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, 86/22 i 04/23) iz sledećih razloga:

- 1) Potrebno je priložiti važeću polisu osiguranja projektantske organizacije;
- 2) Uvidom u idejno rješenje, GGA konstatuje da je prekoračena dozvoljena bruto građevinska površina (BGP). Naime, katastarska parcela br. 4008/1 KO Novi Bar, s obzirom na vlasničku strukturu katastarskih parcela u zahvatu urbanističke parcele, jedina može da se uzme kao relevantna za primjenu osnovnih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti i zauzetosti. Predmetna katastarska parcela je ukupne površine 453 m², te se u odnosu na ovaj nominalni iznos računaju osnovni urbanistički parametri. Obračunati BGP je veći od dozvoljenog za cca 50 m², koji bi mogao ostati kao takav, kroz rješavanje imovinsko – pravnih odnosa, u vezi sa novoformiranim katastarskim parcelama br. 4007/3 i 3663/25 KO Novi Bar i tako uključile u obračun BGP-a. U suprotnom, obračun se mora prilagoditi raspoloživoj površini katastarske parcele br. 4008/1 KO Novi Bar;
- 3) Prilagoditi boju drvene pergole, pozicionirane na sjevero-zapadnoj fasadi, sa manje crvenih tonova, kako bi se uskladila sa odabranim nijansama na fasadi;
- 4) GGA nalazi da otvore u prizemlju treba podijeliti po horizontali, elementom u skladu sa obradom fasade, kako bi se dobio bolji vizuelni efekat proporcije sjevero-zapadne i sjevero-istočne fasade. Drugim riječima, otvori velike visine na prizemlju, sa ovakvom podjelom bi odavali utisak da su u boljem odnosu, po pitanju proporcije, sa ostalim otvorima na fasadi;
- 5) U 3D prezentaciji, prilagoditi kamen na fasadi, po boji i teksturi, na način da odabrani bude bližih karakteristika autohtonom kamenu, zastupljenom u barskoj opštini;
- 6) Dopuniti idejno rješenje dokumentom ovjerenim od strane Notara (aneks ugovora ili sl.), koji potvrđuje važenje Ugovora o zajedničkoj gradnji (sastavni dio idejnog rješenja je ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br. 996/21 od 27.10.2021. godine). Drugim riječima, datum koji figuriše

u ovom ugovoru, a koji se odnosi na rok, čijim istekom akteri mogu da raskinu ugovor, je istekao 25.01.2022. godine, te se tako dovodi u pitanje validnost ovog dokumenta;

- 7) Investitor koji figuriše u idejnom rješenju i Ugovoru o izradi tehničke dokumentacije, Ugovorom o zajedničkoj gradnji je označen kao suinvestitor 2, te GGA smatra da dokumentacija treba glasiti i na suinvestitora 1, kao što je i navedeno u članu 22 Ugovora o zajedničkoj gradnji, te prethodno treba uskladiti.

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 – turističko stanovanje sa poslovanjem, spratnosti Po+P+5, na lokaciji - na urbanističkoj parceli br. 1, zona „J“, u zahvatu DUP – a "Ilino", a na katastarskoj parceli br. 4008/1 KO Novi Bar, 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-15-333/23-111, 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:
- Miroslavu Pavloviću
- a/a

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



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