



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-15-333/23-112/1

Datum: 22.01.2024. godine

Predmet: Obavještenje

Veza: Zahtjev za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta

Poštovani,

aktom br. UPI-15-333/23-112 od 28.12.2023. godine, investitor – Tatjana Jovanović, obratila se zahtjevom za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (u daljem tekstu GGA), na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+7, urađeno od strane pravnog lica, registrovanog kao "CDC PROJECT" D.O.O. – Podgorica, na lokaciji - na dijelu urbanističke parcele br.18, zona „A“, u zahvatu DUP – a "Topolica - Bjeliši" – izmjene i dopune, a na katastarskoj parceli br. 5683/1 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) Nejasno je koje su katastarske parcele predmet gradnje. Ukoliko je gradnja predviđena na više katastarskih parcela, potrebno je riješiti imovinsko-pravne odnose (ugovor o zajedničkoj izgradnji). Stoga, nakon rješavanja prethodno navedenog, GGA predlaže izradu elaborata parcelacije, kojim se na jasan način prikazuje situacija na terenu kao i parcele koje su predmet gradnje;
- 2) Pribaviti saglasnost susjeda kako bi objekat mogao biti postavljen do granice susjedne katastarske parcele (kalkanski zid);
- 3) Uvidom u priloženu grafičku dokumentaciju, GGA konstatuje da je geodetska podloga nejasna, te je istu neophodno korigovati;
- 4) Idejno rješenje dopuniti grafičkim prilogima - "uža" i "šira" situacija, koje su preklapljene sa DUP-om, da bi bilo jasno kako planirano u idejnom rješenju korespondira sa detaljnim planom. Ovim prilogom će se jasno prikazati interni saobraćaj na predmetnim parcelama sa definisanim priključkom na javnu saobraćajnicu. Nakon izrade ovih grafičkih priloga, GGA predlaže razgovor sa nadležnima za izdavanje saglasnosti na saobraćajni priključak, kako bi se utvrdilo, da li je predloženo rješenje prihvatljivo. Nadležan za ove poslove je Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj - Opštine Bar;
- 5) Presjeke i izgled dopuniti sa jasno naznačenom linijom zatečenog terena, koja se ističe bojom i debljinom;
- 6) Podići 3D prezentaciju na viši nivo, što podrazumijeva uklapanje 3D priloga u postojeće okruženje, koristeći fotografije sa terena. Takođe, ove priloge uraditi u višoj rezoluciji;

- 7) Idejnim rješenjem planirati zaštitu od pretjerane insloacije, u vidu roletni, grila, spoljnih venecijanera ili nekog drugog rješenja. Prethodno navedeno, prikazati u grafičkim priložima koji se odnose na presjeke, a po potrebi i u izgledima;
- 8) Svesti broj primjenjenih materijala na fasadama objekta na prihvatljivu mjeru. Naime, na fasadama je zastupljena kamena obloga, bravarija i detalji su u sivoj boji, sadržani su i detalji sa drvenom oblogom, a ostali djelovi fasade su obrađeni u bijeloj i crnoj boji, što predstavlja preveliki broj zastupljenih materijala i boja na fasadi;
- 9) Preispitati detalje na fasadi, tako da se svedu na manji broj grupacija koje se ponavljaju i na taj način dostići nivo doslednosti njihove primjene. Pojedine elemente koji nemaju nikakvu utilitarnu vrijednost ukloniti, kako se bez potrebe ne bi opterećivala fasada. Stubovi koji se pojavljuju u prizemlju su u velikom sukobu sa fasadom na višim etažama. Naime, ovi konstruktivni elementi, svojim dimenzijama, treba da budu usaglašeni sa gabaritima objekta i geometrijom na fasadama. Ova pojava nameće utisak da konstrukcija koja nosi objekat nije u skladu sa njegovim gabaritima. Drugim riječima, to proističe iz neočekivano malih dimenzija stubova u osnovi, za jedan objekat ovih gabarita. Takođe, preispitati primjenu horizontalne podjele na ogradama terasa, iz razloga bezbjednosti;
- 10) Treba razmotriti primjenu rektifikovanog stepeništa u objektu, obezbjeđenje prostora za nadpritisak i eventualnu potrebu za još jednim liftom;
- 11) Nakon rješavanja imovinsko – pravnih odnosa, ugovorima definisati sve aktere koji učestvuju u izgradnji i ovu dokumentaciju, potpisanu od strane svih učesnika, priložiti u idejnom rješenju. Takođe, potrebno je potpisati i projektni zadatak, od strane projektanta i svih učesnika u izgradnji.

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 stambenog objekta, spratnosti P+7, na lokaciji - na dijelu urbanističke parcele br.18, zona „A“, u zahvatu DUP – a "Topolica - Bjeliši" – izmjene i dopune, a na katastarskoj parceli br. 5683/1 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-15-333/23-112, 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:  
- Tatjani Jovanović  
- a/a  
Kontakt osoba: Igor Milošević  
tel: 030/301-495  
email: igor.milosevic@bar.me



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