



Crna Gora
Opština Kotor
Kabinet predsjednika Opštine
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-0105-333/21-2531-4

Kotor, 24.03.2022.godine

Za: **„Izoser MNE” d.o.o. Budva**
Trg Sunca 4 Budva
Kancelarija 4

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se odbija Vaš zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na lokaciji koja obuhvata dio k.p. 977, k.p. 978/1, k.p. 976 i k.p. 984/3 sve K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl. list CG” – br. 95/20).

S' poštovanjem,

VD glavnog gradskog arhitekta
Lazarević Senka, d.i.a.





Crna Gora
Opština Kotor
Kabinet predsjednika Opštine
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-0105-333/21-2531-4

Kotor, 24.03.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekta opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „Izoser MNE“ d.o.o. Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na lokaciji koja obuhvata dio k.p. 977, k.p. 978/1, k.p. 976 i k.p. 984/3 sve K.O. Prčanj I, opština Kotor, na osnovu odredbe člana 87, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 41 stav 1 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. List Crne Gore – Opštinski propisi“ – br. 046/19, 006/21) i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi sljedeće:

R J E Š E N J E

ODBIJA SE zahtjev podnijet od strane „Izoser MNE“ d.o.o. Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata A i B na lokaciji koja obuhvata dio k.p. 977, k.p. 978/1, k.p. 976 i k.p. 984/3 sve K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl. list CG” – br. 95/20), izrađeno od strane „A-TIM STUDIO” d.o.o. Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e:

Dana 17.12.2021.god. „Izoser MNE” d.o.o. Budva (u daljem tekstu "podnosilac zahtjeva") obratilo se ovom organu zahtjevom br.UPI-0105-333/21-2531, za davanje saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje stambenih objekata A i B na lokaciji koja obuhvata dio k.p. 977, k.p. 978/1, k.p. 976 i k.p. 984/3 sve K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a Opštine Kotor („Sl. list CG” – br. 95/20), izrađeno od strane „A-TIM STUDIO” d.o.o. Podgorica.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” – br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i



osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Odredbom člana 88 stav 1 i 3 citiranog zakona propisano je da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te da za obavljanje poslova iz člana 87, stav 4, tačka 1 izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog arhitektu.

Postupajući po zahtjevu, nakon uvida u idejno rješenje u okviru kojeg su priloženi urbanističko-tehnički uslovi br.03-333/20-13893 i 03-333/20-13894 od 30.12.2020.god. izdati za tu lokaciju od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, ovaj organ je uputio podnosiocu zahtjeva, shodno odredbi člana 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017), poziv za dopunu tehničke dokumentacije br. UPI-0105-333/21-2531-2 od 04.02.2022.god. u kojem je navedeno sljedeće:

„Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, VD glavnog gradskog arhitekta nalazi da primjenjeni elementi oblikovanja nijesu u skladu sa ambijentalnim vrijednostima Prčnja. To se posebno odnosi na rješenje krova sa velikim nagibom i na lučne otvore na prednjoj fasadi objekata koji odskaču od arhitekture okruženja. Treba težiti jednostavnosti i nenametljivosti i ispoštovati princip uklapanja u kontekst, posebno iz razloga što se lokacija nalazi u okviru zaštićene zone Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, u naselju sa brojnim vrijednim primjerima objekata tradicionalne arhitekture.

U cilju iznalaženja prihvatljivog rješenja, sugestija je da se preispita i ispunjenost konzervatorskih uslova.

Radi ocjene rješenja u smislu uklapanja u kontekst, potrebno je priložiti prostorne prikaze u realnom okruženju.

Uvidom u situacioni plan, utvrđuje se da je naznačena granica urbanističkih parcela „UP48 i UP51“, što nije u skladu sa važećim planskim dokumentom, te je neophodno priložiti novu situaciju shodno PUP-u opštine Kotor, kao i elaborat parcelacije.

Na situaciji projektovanog stanja potrebno je naznačiti spratnost i dimenzije objekata, kao i vezu između apsolutne i relativne kote na karakterističnim mjestima. U osnovi krova objekata A i B potrebno je naznačiti visinske kote sljemena i vijenca.

U tabelama u osnovama treba upisati tačan naziv etaža. Pored toga treba preispitati obračun površina za potkrovlje objekta A koje ima isti gabarit kao donja etaža, a navedene su različite neto i bruto površine. Treba imati u vidu da se prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6 površina stepeništa kojim se savladava visinska razlika veća od 1,5m računa u površine gornje etaže.

Uvidom u grafičke priloge ne može se jasno utvrditi rješenje ulaza u garažu, kao ni ispunjenost uslova za podrum kao potpuno ukopanu etažu. Na istočnoj fasadi je prikazan zid podruma otvoren cijelom širinom objekta sa te strane, što nije u skladu sa uslovima za podzemnu etažu, a čime se prekoračuju i uslovi za broj vidnih etaža i za maksimalnu visinu objekta. S tim u vezi, potrebno je priložiti grafičke priloge u kojima će rješenje podruma i ulaza u garažu biti jasno predstavljeno, pri čemu treba voditi računa o tome da podrumski etaža bude ukopana. U prilogu „istočna fasada“ objekta A visinske kote etaža se ne slažu sa podacima u ostalim priložima.

Sugestija je da se na sjevernoj fasadi objekta A umjesto rješenja sa dvije spojene viđenice primjeni jednostavnije rješenje sa ravnim vijencem ili rješenje sa jednom viđenicom kao kod objekta B.

Uvidom u idejno rješenje utvrđuje se da podzidi na terenu uz objekte prelaze maksimalnu dozvoljenu visinu od 2,0m, što je potrebno korigovati. Prema PUP-u



opštine Kotor, visina zida može biti do 1,0m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, može se podzid izvesti kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 2,0m i visinom pojedine kaskade do 2,0m. Upoređujući visinske kote terena na situacionom planu sa projektovanim rješenjem, utvrđuje se da se sa južne strane objekta B od granice k.p.977 do stepeništa predviđa uzdizanje terena za cca 3,0m cijelom širinom granice između k.p.977 i k.p.976, a da nije prikazano rješenje savladavanja te razlike u nivoima prema bočnim susjednim parcelama. Treba razmotriti uticaj rješenja na bočne susjedne objekte koji se nalaze u neposrednoj blizini granice parcele, kao i ispunjenost uslova za maksimalnu dozvoljenu visinu podzida.

Stepenište koje služi kao prilaz objektu B, na način kako je rješeno, može se smatrati funkcionalnim dijelom navedenog objekta i samim tim ulazi u obračun površina. Posebno se to odnosi na krak stepeništa koji se znatno uzdiže iznad terena, kao i na ulazne podeste sprata i potkrovlja koji ne leže na terenu.

Bazen, kao pomoćni objekat, treba da bude u okviru zadatih građevinskih linija.

Voditi računa o ispunjenosti uslova za ozelenjenost parcele.

Tehničku dokumentaciju je potrebno dopuniti prema stručnom uputstvu br.01-1894/1 od 17.11.2021.god. koje je objavilo Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma."

Za otklanjanje navedenih nedostataka ostavljen je rok od 15 dana, nakon čega je dostavljeno dopunjeno idejno rješenje od 17.03.2022.god.

VD Glavnog gradskog arhitekta je razmotrio dopunjenu dokumentaciju i zaključio da nijesu otklonjeni svi nedostaci prema navedenim primjedbama, da primjenjeni elementi oblikovanja nijesu u skladu sa ambijentalnim vrijednostima Prčnja, da podzidi na terenu prelaze dozvoljenu visinu i da zahtjev nije dopunjen shodno stručnom uputstvu br.01-1894/1 od 17.11.2021.god. koje je objavilo Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, te da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata A i B na lokaciji koja obuhvata dio k.p.977, k.p.978/1, k.p.976 i k.p.984/3, sve K.O. Prčanj I, izrađeno od strane „A-TIM STUDIO” d.o.o. Podgorica. O prethodno navedenim zaključcima podnosilac zahtjeva je obavješten usmenim putem dana 21.03.2022.god., kada je izvršni direktor „Izoser MNE” d.o.o. Budva, Andrei Svirkin, pristupio ovom organu radi uvida u spise predmeta u prostorijama opštine Kotor, o čemu je sačinjen zapisnik koji je priložen spisima predmeta. Navedeno lice je izjavilo da ne odustaje od priloženog idejnog rješenja, da je upoznat sa svim činjenicama u vezi predmetnog zahtjeva i da u vezi zaključaka ovog organa nema šta da doda.

Odredbom člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), propisuje se da o pravu, obavezi ili pravnom interesu stranke u upravnoj stvari javnopravni organ odlučuje rješenjem.

Član 105 citiranog zakona propisuje da je stranka dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opštepoznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokaze vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku. Ako stranka, na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti.



Odredbom člana 116 Zakona o upravnom postupku propisuje se da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako je na osnovu svih prethodno izloženih činjenica ovaj organ donio zaključak da nijesu ispunjeni uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata na lokaciji koja obuhvata dio k.p.977, k.p.978/1, k.p.976 i k.p.984/3, sve K.O. Prčanj I, izrađeno od strane „A-TIM STUDIO” d.o.o. Podgorica, a podnosilac zahtjeva u svom izjašnjenju o rezultatima ispitnog postupka nije ponudio nove dokaze kojima bi uticao na drugačije rješavanje ove upravne stvari, shodno članu 105 stav 5 i članu 116 Zakona o upravnom postupku (“Sl. list Crne Gore” br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) rješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od petnaest (15) dana od dana dostavljanja Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, preko ovog organa, taksirana sa 5,00 Eur-a administrativne takse.

VD glavnog gradskog arhitekta
Lazarević Senka, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a