



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-0105-333/21-2454-4

Kotor, 08.09.2022.godine

Za: „Fiba” d.o.o. Budva
Trg Sunca br. 2
(Verum consulting office)
Budva

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 poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata dio k.p.87 i k.p.88 K.O. Kubasi, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-0105-333/21-2454 od 02.12.2021.god.

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-0105-333/21-2454-4

Kotor, 08.09.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekta opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijet od strane „Fiba“ d.o.o. Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata dio k.p.87 i k.p.88 K.O. Kubasi, na osnovu odredbe člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi sljedeće:

R J E Š E N J E

ODBIJA SE zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata dio k.p.87 i k.p.88 K.O. Kubasi, opština Kotor, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-0105-333/21-2454 od 02.12.2021.god. podnijet od strane „Fiba“ d.o.o. Budva, kao neuredan.

O b r a z l o ž e n j e:

Dana 02.12.2021.god. „Fiba“ d.o.o. Budva (u daljem tekstu "podnosilac zahtjeva") obratilo se ovom organu sa zahtjevom br.UPI-0105-333/21-2454 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata dio k.p.87 i k.p.88 K.O. Kubasi u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG" – br. 95/20), izrađeno od strane „Projektantski studio - SOHA architects" d.o.o. Podgorica.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" – br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20), 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.03-333/21-11938 od 02.09.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, VD glavnog gradskog arhitekta je utvrdio da priložena dokumentacija sadrži nedostatke, uslijed čega je podnosiocu zahtjeva uputio Poziv za dopunu tehničke dokumentacije br. UPI-0105-333/21-2454-2 od 08.02.2022.god. shodno odredbi člana 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017).

U navedenom Pozivu ukazana je potreba da se preispitaju urbanističko-tehnički uslovi po pitanju granica i površine lokacije obzirom da se lokacija nalazi u neposrednoj blizini magistralnog puta Budva-Tivat za koji je predviđena rekonstrukcija sa proširenjem, i da je potrebno dopuniti dokumentaciju licencom odgovornog projektanta. U Pozivu je takođe navedeno da se uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, prema prepisu LN 145 K.O. Kubasi, utvrđuje da su k.p.87 i k.p.88 K.O. Kubasi u vlasništvu Tošić Vitomira u cjelini, a da je u teretima upisana zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja na osnovu Ugovora o prodaji UZZ br.717/2021 od 06.07.2021.god. ovjerenog od strane notara Vukčević Slavke iz Budve, kao i zabrana otuđenja i opterećenja i davanja u zakup bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca Hipotekarne Banke AD Podgorica. U idejnom rješenju je priložena saglasnost data od strane Tošić Vitomira kompaniji „Fiba” d.o.o. Budva od 26.11.2021.god., sa ovjerom potpisa br. OV 3328/21 od strane notara Knežević Dalibora iz Budve, za preduzimanje svih radnji koje zahtijevaju procedure kod nadležnih organa u cilju dobijanja saglasnosti na Idejno rješenje objekta na k.p.87 i k.p.88 K.O. Kubasi. Na osnovu prethodno izloženog, ovaj organ je zaključio da je data saglasnost za zastupanje u postupku, ali da nisu predloženi dokazi kojima se utvrđuje pravo kompanije „Fiba” d.o.o. Budva kao investitora.

Prema članu 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” – br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20), investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta. Dokumentacija pored ostalog sadrži **dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa)** ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta. Prema članu 8 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list republike Crne Gore" – br.029/07, „Sl.list Crne Gore” – br. 073/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17, 017/18), upisom u katastar nepokretnosti stiču se, prenose, ograničavaju i prestaju prava na nepokretnostima, ako zakonom nije drukčije određeno.

Pored navedenog, u Pozivu za dopunu od 08.02.2022.god. ukazano je: da je dokumentaciju potrebno dopuniti ovjerenom geodetskom podlogom; da je na situaciji projektovanog stanja potrebno naznačiti dimenzije objekta, spratnost i relativne visinske kote u vezi sa apsolutnim kotama na karakterističnim mjestima; da iz izloženih podataka o bruto površinama etaža nije potpuno jasno na koji način je obračunata površina I sprata; da je potrebno označiti dijelove površina koji ne ulaze u obračun bruto građevinske površine kao neprohodan krov, i da su navedene površine dio gabarita objekta, pa ih treba uzeti u obzir u obračunu indeksa zauzetosti; da kubusi drugog sprata djeluju prenatrpano i ne doprinose skladnom rješenju; da je sugestija da se navedena etaža završi konzolno prepuštenim nadstrešnicama, i da je potrebno tehničku dokumentaciju dopuniti prema stručnom uputstvu br.01-1894/1 od

17.11.2021.god. koje je objavilo Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja, a koje je dostavljeno u prilogu.

VD glavnog gradskog arhitekta je u gore navedenom Pozivu za dopunu tehničke dokumentacije upozorio stranku da je u cilju daljeg rješavanja po zahtjevu, potrebno da u roku od 15 dana od prijema dopisa priloži nove dokaze i ispravi navedene nedostatke, te da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, zahtjev biti odbijen.

Nakon navedenog Poziva za dopunu tehničke dokumentacije broj UPI-0105-333/21-2454-2 od 08.02.2022.god, ovaj organ je podnosiocu zahtjeva uputio i Obavještenje broj UPI-0105-333/21-2454-3 od 08.04.2022.god kojim je ukazano da se uz izložene primjedbe iz Poziva za dopunu od 08.02.2022.god. dodaje da se uvidom u priloženu dokumentaciju „situacija sa bulevarom” – grafički prilog 03 uočava da naznačena granica lokacije prelazi trasu planiranog bulevara Tivat-Budva, da se iz izloženog zaključuje da je potrebno preispitati usklađenost podataka datih u urbanističko-tehničkim uslovima sa projektom rekonstrukcije magistralnog puta M-2 u čijoj se neposrednoj blizini nalazi predmetna lokacija, i da je potrebno priložiti dopunjene urbanističko-tehničke uslove uz uslove od Uprave za saobraćaj u kojima će biti jasno određena regulaciona i građevinska linija na predmetnoj lokaciji.

U navedenom Obavještenju od 08.04.2022.god. ovaj organ je upozorio podnosioca zahtjeva da je dužan u roku od 15 dana od prijema dopisa da priloži nove dokaze i otkloni navedene nedostatke, te da će se u suprotnom donijeti rješenje o odbijanju zahtjeva. Istovremeno je stranka obavještena u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) da se o rezultatima ispitnog postupka može izjasniti pismeno ili uvidom u spise predmeta u prostorijama VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, te da ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o zahtjevu će biti odlučeno bez njenog izjašnjenja.

Odredbom člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore” br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), propisuje se da o pravu, obavezi ili pravnom interesu stranke u upravnoj stvari javnopravni organ odlučuje rješenjem.

Članom 60 Zakona o upravnom postupku propisano je da kad podnesak sadrži neki formalan nedostatak zbog koje se po njemu ne može postupiti, ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepoptun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna to učiniti. Ako stranka otkloni nedostatke u određenom roku, smatraće se da je podnesak bio uredan od njegovog podnošenja. Ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašćeno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka roka iz stava 2 ovog člana, rješenjem odbiti podnesak.

Član 105 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) propisuje se 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.

Kako podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije otklonio utvrđene nedostatke i pored upozorenja na posljedice propuštanja, u skladu sa članom 105 stav 5 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

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
- a/a