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-0105-333/22-216-3

Kotor, 03.10.2022.godine

Za: **Mervan Muhammed Rahmanali**
„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 k.p.90 K.O. Kubasi, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-0105-333/22-216 od 09.02.2022.god.

S poštovanjem,

VD glavnog gradskog arhitekte
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-0105-333/22-216-3 Kotor, 03.10.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekte opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Mervan Muhammed Rahmanali, ovlašćeno lice „Fiba" d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.90 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 člana18 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 NJ E

ODBIJA SE zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.90 K.O. Kubasi, opština Kotor, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-0105-333/22-216 od 09.02.2022.god. podnijet od strane ,,Fiba'' d.o.o. Budva, kao neuredan.

O b r a z l o ž e nj e:

Dana 09.02.2022.god. Mervan Muhammed Rahmanali, ovlašćeno lice ,,Fiba'' d.o.o. Budva (u daljem tekstu "podnosilac zahtjeva"), obratio se ovom organu sa zahtjevom br.UPI-0105-333/22-216 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.90 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.03-333/21-11937 od 02.09.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, VD glavnog gradskog arhitekte je utvrdio da priložena dokumentacija sadrži nedostatke, uslijed čega je podnosiocu zahtjeva uputio Poziv za dopunu tehničke dokumentacije br. UPI-0105-333/22-216-2 od 12.04.2022.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 Pozivu je navedeno da se uvidom u „situacioni plan sa bulevarom" – grafički prilog 03 uočava da granica lokacije prelazi trasu naznačenog bulevara, te je iz tog razloga ukazana potreba da se preispitaju urbanističko-tehnički uslovi u pogledu usaglašenosti sa projektom rekonstrukcije magistralnog puta M-2 Tivat-Budva, odnosno da je neophodno dostaviti uslove od Uprave za saobraćaj sa jasno određenom regulacionom i građevinskom linijom za predmetnu lokaciju.

U Pozivu od 12.04.2022.god. takođe je navedeno da se uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, prema prepisu LN 104 K.O. Kubasi, utvrđuje da je k.p.90 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. Na osnovu prethodno izloženog, ovaj organ je zaključio da da nisu predloženi dokazi kojima se utvrđuje pravo kompanije „Fiba" d.o.o. Budva kao investitora, i da je potrebno dostaviti dokaz o legitimnosti stranke u postupku (punomoćje, ugovor o zajedničkoj gradnji ili neki drugi pravni osnov).

U vezi sa prethodno navedenim napomenuto je da je 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 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.

U Pozivu za dopunu od 12.04.2022.god. dalje je navedeno da je na osnovu priložene geodetske podloge – prilog 01 uočeno da je nivo postojećeg terena približno na koti 79.50 – 81.50 mnv, da je u presjecima označena veza između apsolutne i relativne visinske kote po etažama, gdje relativna kota podruma -4.00 odgovara 79.60mnv, a da je nivo prizemlja na 83.60mnv, da su projektovane površine oko objekta prikazane kao ravne u nivou prizemlja, što ne odgovara stanju na terenu, i da se iz izloženog može zaključiti da je nivo podruma pozicioniran na najnižoj koti terena (da ne može biti potpuno ukopan kao što je prikazano), a da je nivo prizemlja podignut za približno 2,0 – 4,0m u odnosu na postojeći teren što nije u skladu sa uslovima iz plana u kojima se precizira da kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0m iznad kote prirodnog terena. Visina zida može biti do 1,0m. Iznimno, ako to zahtjevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, podzid se može izvjesti kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 2,0m i visinom pojedine kaskade do 2,0m. U vezi prethodno navedenog, ukazana je

potreba da se rješenje uskladi sa uslovima u pogledu pozicioniranja etaža u odnosu na prirodni teren, da se u presjecima prikaže linija istog, i da pri tome treba voditi računa da se ne prekorači dozvoljena visina objekta.

Pored navedenog, u Pozivu od 12.04.2022.god. iznijet je zaključak da prikazani konzolno prepušteni elementi iznad prizemlja i prvog sprata koji ne ulaze u obračun bruto površine predstavljaju dio gabarita objekta, i da ih treba uzeti u obzir u obračunu indeksa zauzetosti.

U pogledu oblikovanja data je sugestija da se dio kubusa povučenog sprata koji se oblaže panelima sa imitacijom drveta završi konzolno prepuštenim nadstrešnicama da bi se vizuelno umanjila visina etaže.

Pored prethodno navedenog, ukazana je potreba da se dokumentacija dopuni u svemu 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 arhitekte 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. Podnosilac zahtjeva je istovremeno obavješten u skladu sa članom 14 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 arhitekte 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 nerazumljuv 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, i nije izvršio procesnu obavezu da podnese odgovarajuće dokaze, 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 arhitekte
Lazarević Senka, d.i.a.

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