



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-0105-333/21-2506-4

Kotor, 17.10.2022.godine

Za: **Kavarić Milan**
Mahala, Balijače, Golubovci
Podgorica

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 stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata dio k.p.609 K.O. Dub, opština Kotor, koji se vodi pred ovim organom pod brojem UPI-0105-333/21-2506 od 14.12.2021.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-0105-333/21-2506-4

Kotor, 17.10.2022.godine

VD glavnog gradskog arhitekte opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Kavarić Milana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata dio k.p.609 K.O. Dub u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br.95/20), 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:

R J E Š E N J E

ODBIJA SE zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata dio k.p.609 K.O. Dub, opština Kotor, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-0105-333/21-2506 od 14.12.2021.god, podnijet od strane Kavarić Milana iz Podgorice.

O b r a z l o ž e n j e:

Dana 14.12.2021.god. Kavarić Milan (u daljem tekstu "podnositac zahtjeva"), obratio se ovom organu sa zahtjevom br.UPI-0105-333/21-2506 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata dio k.p.609 K.O. Dub u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane „Angelini“ 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 dopunjeno idejno rješenje u okviru kojeg su priloženi urbanističko-tehnički uslovi br.03-333/21-15190 od 01.11.2021.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-0105-333/21-2506-2 od 10.02.2022.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 je ukazano: da lokacija obuhvata dio k.p.609 K.O. Dub i da je potrebno priložiti elaborat parcelacije po PUP-u; da je potrebno prikazati rješenje shodno definisanim granicama lokacije sa naznačenom građevinskom linijom prema uslovima; da je na situaciji projektovanog stanja potrebno naznačiti spratnost objekta, udaljenost građevinske linije od granice parcele, kao i vezu između apsolutne i relativne kote na karakterističnim mjestima. Dalje je u Pozivu iznijet zaključak da nisu ispoštovani konzervatorski uslovi za tu lokaciju u kojima se navodi sljedeće: „**Novu gradnju objekta predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele i karakteristikama prostora, uz neophodno poštovanje propisanih udaljenosti od saobraćajnice i susjednih parcela. Potrebno je izbjegići vizuelno narušavanje prostora, naročito u pogledu njegove visine i maksimalno ga integrisati u odnosu na okolinu. Objekat postaviti na najnižoj koti terena, kako bi završne etaže objekta ostale ispod nivoa saobraćajnice Trojica-Budva.**” U idejnom rješenju je prikazan objekat koji je uzdignut iznad prirodnog terena, pa se sa bočne i prednje strane javljaju visoki temeljni zidovi, a samim tim i visina objekta prelazi maksimalne visine date uslovima. U cilju iznalaženja prihvatljivog rješenja po pitanju pozicioniranja objekta, kao i njegovih gabarita, u Pozivu je data sugestija da se preispita ispunjenost konzervatorskih uslova. Napomenuto je da treba imati u vidu da se prema PUP-u opštine Kotor visina objekta računa od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta, i da kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Visina zida može biti do 1,0m. Iznimno, ako to zahtjevaju 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. U Pozivu je pored navedenog iznijet zaključak da se projektovana liftovska kućica zbg svoje visine ističe na objektu, i da ne zadovoljava uslove iz PUP-a opštine Kotor prema kojima je iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara. Takođe je iznijeta primjedba da se u grafičkoj dokumentaciji uočava nadstrešnica na I spratu koja nije naznačena kao neprohodan krov, već je grafički tretirana kao popločana površina, dok se u prostonom prikazu predstavlja kao krovna bašta, da s tim u vezi treba uskladiti grafičke priloge, i da treba imati u vidu da je navedena površina dio gabarita objekta, i da je potrebno tu površinu uzeti u obzir u obračunu indeksa zauzetosti. U istom dopisu je ukazana potreba da se usklade površine etaža u tabelama u tehničkom opisu i u grafičkim prilozima, i da se na pečatima u grafičkoj dokumentaciji upišu nazivi crteža. Takođe je iznijeto zapažanje da nije usklađen opis rješenja krova u tehničkom opisu sa prikazanim rješenjem objekta, da treba voditi računa o ispunjenosti uslova za ozelenjenost parcele, i da pri tome treba uzeti u obzir površinu lokacije definisanu urbanističko-tehničkim uslovima.

Pored navedenog, u Pozivu od 10.02.2022.god. je ukazana potreba da se tehnička dokumentacija dopuni prema Stručnom uputstvu br.01-1894/1 od 17.11.2021.god. koje je objavilo Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a koje je dostavljeno u prilogu. Napomenuto je da je ovaj organ po službenoj dužnosti pribavio kopiju katastarskog plana i list nepokretnosti za predmetnu parcelu.

Nakon što je podnosiocu zahtjeva upućen Poziv za dopunu od 10.02.2022.god. sa prethodno navedenim primjedbama, ovom organu je 21.03.2022.god. dostavljena dopuna zahtjeva sa korigovanim idejnim rješenjem.

VD glavnog gradskog arhitekte je razmotrio dopunjeno idejno rješenje i utvrdio da nisu u potpunosti ispoštovane primjedbe iznesene u Pozivu za dopunu od 10.02.2022.god., pa je podnosiocu zahtjeva upućeno Obavještenje od 04.04.2022.god. u kojem se navodi: da u dopunjenoj dokumentaciji nije priložen elaborat parcelacije shodno izdatim urbanističko-tehničkim uslovima prema kojima lokacija obuhvata dio k.p. 609 K.O. Dub; da građevinska linija na situaciji projektovanog stanja nije sa svih strana nanесена u skladu sa datim uslovima, odnosno na 3m od granice lokacije, niti je naznačena ta udaljenost, kao ni spratnost objekta i veza između apsolutne i relativne visinske kote na karakterističnim mjestima; da se uvidom u osnovu sprata utvrđuje da u obračunu površina te etaže nije uzet u obzir ulazni prostor koji se ne može smatrati elementom uređenja terena već funkcionalnim dijelom objekta; da se utvrđuje da maksimalna visina objekta od najnižeg terena uz objekat do najviše tačke atike krova prelazi dozvoljenu visinu od 12,10m; da se sugeriše preispitivanje idejnog rješenja u pogledu ispunjenosti konzervatorskih uslova u kojima su date smjernice za pozicioniranje objekta u odnosu na pristupnu saobraćajnicu; da opis rješenja krova u tekstuallnom dijelu dokumentacije ne odgovara rješenju prikazanog objekta, o čemu je data primjedba u pozivu za dopunu od 10.02.2022.god; da tehnička dokumentacija nije u potpunosti dopunjena prema stručnom uputstvu br.01-1894/1 od 17.11.2021.god. koje je objavilo Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, i da nije dostavljena izjava licencirane geodetske organizacije o tačnoj lokaciji objekta i njenoj površini.

Na osnovu izloženog, VD glavnog gradskog arhitekte je u Obavještenju iznio zaključak da nisu ispunjeni uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na predmetnoj lokaciji, i da je neophodno u roku od 15 dana od prijema dopisa otkloniti navedene nedostatke, te da će u suprotnom zahtjev biti odbijen. Istovremeno je obavjestio podnosioca zahtjeva da u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku o rezultatima ispitnog postupka može da se izjasni u navedenom roku pismeno ili uvidom u spise predmeta u prostorijama VD glavnog gradskog arhitekte Opštine Kotor, i upozorio da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja.

Nakon upućivanja Obavještenja od 04.04.2022.god. odgovor podnosioca zahtjeva je izostao, i pored upozorenja na posljedice propuštanja. Kako je na osnovu izloženog VD glavnog gradskog arhitekte zaključio da nisu ispunjeni uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata dio k.p.609 K.O. Dub, a stranka se nije izjasnila o rezultatima ispitnog postupka, niti predložila nove dokaze u skladu sa upućenim primjedbama kojima bi bitno uticala na ishod postupka, donijeto je rješenje o odbijanju zahtjeva bez izjašnjenja stranke. Na osnovu izloženog, shodno članu 105 stav 5 ("Sl. list Crne Gore" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), rješeno 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