



Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

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

Br: UPI-0105-333/22-554-3

Kotor, 19.07.2023.godine

Za: **Lehky František Radek**
(kod Silvane Dobriković)
Rafailovići b.b.
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 turističkih objekata tipa vila na lokaciji br.1 koja obuhvata dio k.p.2809/90 i dio k.p.2809/91 K.O. Glavatičići u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ – br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekte,


Senka Lazarević, d.i.a.





Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

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

Br: UPI-0105-333/22-554-3

Kotor, 19.07.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekte Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Lehky František Radek za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta turističkih objekata tipa vila na lokaciji br.1 koja obuhvata dio k.p.2809/90 i dio k.p.2809/91 K.O. Glavatičići, 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, 86/22 i 04/23), člana 46 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 koji je podnio Lehky František Radek za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta turističkih objekata tipa vila na lokaciji br.1 koja obuhvata dio k.p.2809/90 i dio k.p.2809/91 K.O. Glavatičići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane „ARHIBIRO“ d.o.o. Budva.

O b r a z l o ž e n j e:

Dana 23.03.2022.god. Lehky František Radek (u daljem tekstu "podnositac zahtjeva") obratio se ovom organu zahtjevom br.UPI-0105-333/22-554, za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje arhitektonskog projekta turističkih objekata tipa vila na lokaciji br.1 koja obuhvata dio k.p.2809/90 i dio k.p.2809/91 K.O. Glavatičići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. list CG“ – br. 95/20), izrađeno od strane „ARHIBIRO“ d.o.o. Budva.

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, 82/20, 86/22, 04/23), 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 da se poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova 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.03-333/21-12964 od 28.01.2022.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-0105-333/22-554-2 od 21.06.2022.god.

U navedenom dopisu su iznesene sljedeće primjedbe i zaključci:

- da se uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje da je k.p.2809/90 K.O. Glavatičići koja ulazi u obuhvat lokacije u svojini D.O.O."F1 Petrol & KFC" Budva, te da je neophodno dostaviti dokaz o legitimnosti stranke u postupku (ugovor o zajedničkoj gradnji, punomoćje za zastupanje ili neki drugi pravni osnov), i da je u skladu sa tim potrebno u dokumentaciji navesti tačan naziv investitora;
- da je u dokumentaciji potrebno precizno navesti od kojih dijelova katastarskih parcela se sastoji predmetna lokacija za građenje objekta i za pejzažno uređenje;
- da je, kako se radi o dvije lokacije koje obuhvataju dijelove katastarskih parcela, radi određivanja tačne lokacije za građenje potrebno priložiti ovjeren elaborat parcelacije;
- da na situaciji projektovanog stanja treba nanijeti granice lokacije br.1 i br.2 sa naznačenim tačkama i koordinatama datim u uslovima, i shodno tome naznačiti građevinsku liniju na lokaciji br.1 koja je PUP-om opštine Kotor određena na 3,0m od granice lokacije, te da u istom prilogu treba naznačiti dimenzije gabarita objekata i udaljenost građevinske linije od granice lokacije;
- da razmatranjem idejnog rješenja po pitanju oblikovanja i materijalizacije, VD glavnog gradskog arhitekte nalazi da primjenjeno rješenje odstupa od smjernica koje su date u konzervatorskim uslovima, da zaobljeni elementi objekata nisu u skladu sa arhitekturom područja (objekat koji je označen kao tip D – vila 07 svojim oblikovnim rješenjem naročito odskače od primjera tradicionalne arhitekture i djeluje nametljivo), da materijalizacija zidova nije dovoljno definisana i nije jasno prikazana u prostornim modelima, da podzidi prelaze maksimalnu dozvoljenu visinu od 2,0m, da se rješenju uređenja terena nije pristupilo sa dovoljno pažnje (što se posebno odnosi na zidove na terenu koji prate internu saobraćajnicu), da se sugeriše da se izbegnu zidovi na terenu (gdje je to moguće), a posebno duž granice lokacije, da se prema PUP-u opštine Kotor ogradijanje parcele postiže zelenilom, i da je potrebno u obrazloženju rješenja dati precizniji opis kamena za oblaganje i primjenjene boje;
- da shodno smjernicama PUP-a opštine Kotor oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine, da prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno da treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora, da materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja;
- da se radi iznalaženja prihvatljivog rješenja, sugerise da se preispita ispunjenost konzervatorskih uslova, u kojima se u tački 5 navodi da arhitektonski izraz planiranih objekata treba zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih formi, a da volumene, proporcione odnose, raspored i veličinu otvora na fasadama, rješenje krovova,

položaje i veličinu istaknutih djelova na fasadama (terase i balkoni) novih objekata treba zasnovati na rješenjima zastupljenim u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi autentičnih ruralnih cjelina zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora;

-da je grafičke priloge potrebno detaljnije obraditi i naznačiti dimenzije prostorija i visinske kote na karakterističnim mjestima, da se izloženog ne može sa preciznošću utvrditi ispunjenost uslova za visinu objekata, da dozvoljena visina objekata sa ravnim krovom iznosi 8,50m, a da se mjerjenje vrši od najniže kote okolnog uređenog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta, da je u presjecima potrebno naznačiti liniju postojećeg terena i naznačiti nagib, pri čemu treba imati u vidu da u okviru ove namjene važi uslov da maksimalni nagib terena na kojem je dozvoljena gradnja iznosi 25°;

- da je potrebno na jasniji način prikazati obračun BGP za svaki objekat pojedinačno (po etažama i ukupno), kao i dati tabelarni prikaz zadatih i ukupnih ostvarenih parametara na lokaciji br.1 (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, bruto građevinska površina, spratnost, odnosno visina objekta), da su u prikazanom rješenju za pojedine varijante vila date korisne površine prostorija čiji ukupni zbir iznosi cca 1740m², te da je potrebno razjasniti na koji način je vršen obračun BGP;

-da je radi ocjene uklapanja predviđenih objekata u ambijent potrebno priložiti prostorne prikaze sa realnim okruženjem iz šire perspektive; i

- da dokumentaciju treba dopuniti u svemu prema Stručnim uputstvu br. 01-1894/1 od 17.11.2021.god. objavljenom od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma koja je data u prilogu dopisa.

Za otklanjanje navedenih nedostataka ostavljen je rok od 15 dana od prijema dopisa. Podnositelj zahtjeva je upozoren da će ukoliko se ne otklone nedostaci u tehničkoj dokumentaciji prema primjedbama u dopisu, zahtjev biti odbijen. Podnositelj zahtjeva je istovremeno obavješten da se u skladu sa članom 14 i 111 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) o rezultatima ispitnog postupka može izjasniti pismeno, ili uvidom u spise predmeta u prostorijama VD glavnog gradskog arhitekte Opštine Kotor, te da će ukoliko to ne učini, o njegovom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja. Nakon upućenog dopisa od 21.06.2022.god., o čijem prijemu je dostavljena povratnica sa datumom od 23.06.2022.god., izostao je odgovor podnositelja zahtjeva, i pored upozorenja na posledice propuštanja.

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.

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 nepotpun, 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 prepostavkama 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.

Članom 14 citiranog zakona, propisuje se da stranka ima pravo da učestvuje u upravnom postupku radi utvrđivanja činjenica i okolnosti koje su od značaja za donošenje upravnog akta, i da se prije donošenja istog izjasni o rezultatima ispitnog postupka.

Kako se podnositelj zahtjeva nije izjasnio o upućenim primjedbama, odnosno nije otklonio utvrđene nedostatke u ostavljenom roku 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. Iist 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.

v.d. Glavnog gradskog arhitekte,


Senka Lazarević, d.i.a.


Dostavljeno:

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