



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-0105-333/22-1307-3

Kotor, 08.12.2023.godine

Za: „Atrium“ d.o.o. Budva
Poslovni centar, Topliški put 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 stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.827 i k.p.837 K.O. Krimovice, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-0105-333/22-1307 od 06.06.2022.god.

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
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-0105-333/22-1307-3

Kotor, 08.12.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane „Atrium“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.827 i k.p.837 K.O. Krimovice, 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. 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:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev podnijet od strane „Atrium“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.827 i k.p.837 K.O. Krimovice, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-0105-333/22-1307 od 06.06.2022.god.

Obrazloženje:

Dana 06.06.2022.god. „Atrium“ d.o.o. Budva (u daljem tekstu "podnosilac zahtjeva") obratilo se ovom organu sa zahtjevom br. UPI-0105-333/22-1307 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koja obuhvata k.p.827 i k.p.837 K.O. Krimovice.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 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) propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona 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 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 gradskog arhitektu.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju (član 215 stav 2 citiranog Zakona).

Postupajući po predmetnom zahtjevu, nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju, v.d. Glavnog gradskog arhitekta je u istoj uočio nedostatke, te je shodno članu 105 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) podnosiocu zahtjeva uputio Poziv za dopunu br: UPI-0105-333/22-1307-2 od 26.08.2022.god., o čijem prijemu je dostavljena povratnica od 09.09.2022.god.

U navedenom dopisu je izloženo sljedeće: da se u dostavljenom idejnom rješenju utvrđuje da projektovani objekat svojim gabaritom i elementima oblikovanja djeluje upadljivo i da nije u skladu sa okruženjem, da horizontalni elementi na fasadi u tamnijoj boji još više ističu dužinu objekta, da se u rješenju o konzervatorskim uslovima za predmetnu lokaciju navodi da treba predvidjeti gradnju više objekata tradicionalnih gabarita umjesto jednog koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu ruralnih cjelina, i da arhitektonski izraz planiranih objekata treba zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, te se uvidom u rješenje moglo zaključiti da navedene smjernice nisu ispoštovane; da su PUP-om opštine Kotor definisane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju u kojima stoji da oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine, te 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 u procesu projektovanja ne treba slijediti primjere graditeljske prakse koja je u novije vrijeme promijenila sliku ovog ruralnog naselja i degradirala prostor, već treba težiti ka iznalaženju rješenja koje će svojim vizuelnim i drugim kvalitetima unaprijediti prostor; da je na situaciji projektovanog stanja potrebno označiti dimenzije gabarita objekata, spratnost i udaljenost građevinske linije od granica lokacije; da osnove objekata treba dopuniti dimenzijama unutrašnjih prostorija; da je u svim dijelovima dokumentacije potrebno naznačiti tačan naziv etaža („povučeni sprat” umjesto „potkrovlje”); da je podatke o bruto površinama etaža potrebno uskladiti u svim prilogima idejnog rješenja (u osnovi sprata je navedena površina koja ne odgovara obračunu površina datom u tehničkom opisu); da je neophodno dati opis svih primjenjenih materijala na fasadi, i da je sugestija da se predviđene boje Ral 7002 i RAL 7008 zamijene svjetlijim tonovima, te da se obloga od kamena prikaže na realniji način, u zagasićom tonu (sivo-bež); da se uvidom u grafičku dokumentaciju utvrđuje da u obračunu nisu uzeti u obzir svi elementi gabarita objekta (dijelovi terasa na prvoj etaži), te da treba imati u vidu da se ostvareni indeks zauzetosti računa kao maksimalna vrijednost svih etaža, i da se ne može računati kao vrijednost samo na nivou prizemlja; da se utvrđuje da nije ispoštovan uslov za maksimalnu visinu objekta sa ravnim krovom koja iznosi 11,50m, računato od najniže kote okolnog uređenog terena ili trotoara uz objekat do krajnje gornje kote atike ravnog krova; da dokumentaciju treba dopuniti u svemu 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 dopisa.

Za dopunu predmetne dokumentacije i ispravljanje navedenih nedostataka dat je rok od 15 dana od prijema dopisa, uz upozorenje da će u suprotnom zahtjev biti odbijen.

Podnosilac zahtjeva je takođe obavješten da u navedenom roku može da se o rezultatima ispitnog postupka izjasni pismeno ili uvidom u spise u prostorijama VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, te da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o predmetnom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja.

Nakon upućenog Poziva za dopunu UPI-0105-333/22-1307-2 od 26.08.2022.god. podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije postupio prema prethodno navedenom iako je upozoren na posljedice propuštanja, i nije izvršio procesnu obavezu da predloži odgovarajuće dokaze, te je shodno članu 105 stav 5 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) riješeno kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

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

VD Glavnog gradskog
arhitekta,



Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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