



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-10-333/24-4-3

Kotor, 10.02.2025.godine

Za: Radović Diana

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 stambenih objekata na lokaciji koju čine k.p.1589/2, k.p.1589/3, k.p.1590/2, k.p.1590/5 i dio k.p.1589/1 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


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-10-333/24-4-3

Kotor, 10.02.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela Radović Diana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čine k.p.1589/2, k.p.1589/3, k.p.1590/2, k.p.1590/5 i dio k.p.1589/1 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), na osnovu 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 i 86/22, 04/23), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev podniet od strane Radović Diane za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čine k.p.1589/2, k.p.1589/3, k.p.1590/2, k.p.1590/5 i dio k.p.1589/1 K.O. Dobrota I u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem br. UPI-10-333/24-4 od 03.01.2024.god.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/24-4 koji je zaveden 03.01.2024.godine (datum na koverti pošiljke je 29.12.2023.god.) ovom organu obratila se Radović Diana (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“) sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čine k.p.1589/2, k.p.1589/3, k.p.1590/2, k.p.1590/5 i dio k.p.1589/1 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane „All-Ing“ d.o.o. Kotor.

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 gradskog arhitektu.

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 podnosiocu zahtjeva uputio Obavještenje br. UPI-10-333/24-4-2 od 16.05.2024.god.

U navedenom dopisu iznijeto je sljedeće: da se uvidom u idejno rješenje utvrđuje da je na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja objekata 1, 2 i 3 koji su povezani u jednu cjelinu, čiji gabariti premašuju uslovima zadate vrijednosti; da treba imati u vidu da se PUP-om opštine Kotor za užu zonu UNESCO utvrđuje maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na **24m** za prednju fasadu koja čini pročelje objekta; da pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi **8m**; da navedenu pauzu po mogućstvu treba koristiti za sadnju visokog zelenila; da pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iznad drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi **8m**, pri čemu dužina objekta nije definisana, ali da ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno posmatrajući sa morske strane; da se na osnovu izloženih podataka konstatuje da dužina gabarita objekata koja se sagledava sa strane mora iznositi **cca 40m** (čime se prekoračuje dozvoljena vrijednost), kao i da objekti nisu na propisanoj udaljenosti prema prethodno navedenim uslovima; da se, budući da se prikazani objekti sagledavaju kao jedna cjelina, konstatuje da visina od najniže kote uređenog terena uz objekat do najviše kote krovne atike prekoračuje dozvoljenu vrijednost; da se takođe zaključuje da idejno rješenje nije u skladu sa konzervatorskim uslovima u kojima stoji da je potrebno predvidjeti postavljanje više manjih objekata tradicionalnih gabarita, umjesto jednog objekta koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu urbanu matricu istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (tačka 5 Rješenja o konzervatorskim uslovima); da granice lokacije koje su prikazane u grafičkim priložima ne odgovaraju granicama koje su definisane prelomnim tačkama sa koordinatama u urbanističko-tehničkim uslovima, i da na situaciji nije naznačena udaljenost građevinske linije od granica lokacije; da se na osnovu geodetske situacije i katastarskih podataka pribavljenih od Uprave za nekretnine, utvrđuje da se na k.p.1589/1 K.O. Dobrota I, koja ulazi u obuhvat lokacije, nalazi ruševina porodične stambene zgrade spratnosti P, površine gabarita 89m², da se objekat nalazi na manjoj udaljenosti od 3m od granice k.p.1590/1 K.O. Dobrota I, kao i lamela 3 prema projektu; da je u idejnom rješenju na mjestu postojeće ruševine projektovana lamela 3, pri čemu nije precizirano da se radi o rekonstrukciji postojećeg objekta ili o gradnji novog stambenog objekta; da se takođe konstatuje da je projektovana spratnost istog objekta P+1, i da isti objekat prekoračuje građevinsku liniju definisanu Planom, za šta nije priložena saglasnost vlasnika susjedne k.p.1590/1 K.O. Dobrota I; da u slučaju rekonstrukcije objekta (što se iz izloženog ne može jasno utvrditi), grafička dokumentacija pored projektovanog stanja treba da sadrži fotografije postojećeg stanja i plan intervencija; da se dalje konstatuje da naznačene relativne i apsolutne visinske kote na situaciji nisu međusobno usklađene, da u osnovi krova i na situaciji nisu naznačene maksimalne kote krovne atike lamele 1 i 2; da se utvrđuje da je projektovana kota garaže na koti +26,83m_{nv}, i da je ista predviđena gotovo do granice susjeda, da prema geodetskoj situaciji, kote prirodnog terena na dijelu parcele gdje je predviđena garaža variraju od +29,81 do +37,89m_{nv}, pa se zaključuje da je za izvođenje garaže potrebno vršiti iskop visine cca 3 -11m, čime se po mišljenju ovog organa znatno mijenja postojeći teren, što svakako nije pozitivna odlika rješenja, i upitno je u pogledu uticaja na stabilnost terena na susjednoj parceli; da je u osnovi sprata objekta 1 navedeno da



ukupna BRGP istog objekta iznosi 481,94m², što ne odgovara podacima koji su izloženi u ostalim prilogima; da se prema naznačenim visinskim kotama utvrđuje da spratna visina prizemlja objekta 1 iznosi 3,96m, što nije u skladu sa uslovima iz Plana u kojima stoji da maksimalna spratna visina iznosi 3,5m za stambene etaže; da se zapaža da su u osnovi povučenog sprata lamele 2 naznačena dvokrilna ulazna vrata (iznad ulaza u objekat), što ne odgovara ostalim prilogima; da na izgledima fasada lamele 1 i 2 nisu naznačene visinske kote karakterističnih elemenata; da u presjeku B-B (lamela 2) nije naznačena linija postojećeg terena, niti je prikazano projektovano rješenje terena oko objekta u skladu sa rješenjem koje je dato na situaciji; da se zapaža da širina garažnih vrata koja su prikazana na sjevernoj fasadi ne odgovara širini vrata koja su prikazana u osnovi garaže; da se takođe konstatuje da volumen povučene etaže lamele 1 i 2 nije povučen u odnosu na volumen prvog sprata, što nije u skladu sa uslovima iz Plana; da je na navedenim etažama predviđena krovna bašta ovičena stubovima i prekrivena ravnim krovom u potpunosti, što upućuje na zaključak da se radi o prostoru koji će se koristiti kao terasa (koja ulazi u obračun BRGP), da se u prilog tome uzima činjenica da u presjecima A-A i B-B na ovim mjestima nisu prikazani slojevi krovne bašte; da je u izgledima fasada naznačena boja završnog fasadnog premaza koja ne odgovara opisu materijalizacije datom u tekstualnom dijelu; da su na južnoj fasadi lamele 2 prikazani prozori koji na toj poziciji nisu označeni u osnovama; da se takođe zapaža da su izgledi fasada prikazani na način da nisu uzeta u obzir zakošenja dijelova gabarita; da se pored navedenog, konstatuje da lamela 3 nije prikazana zajedno sa lamelom 1 i 2 iako sa njima čini jednu cjelinu, da je u osnovi sprata istog objekta navedena ukupna BRGP koja ne odgovara podacima u ostalim prilogima, da u presjecima nije naznačena linija postojećeg terena, niti je prikazano na koji način se savladavaju visinske razlike na terenu oko objekta; da se se zapaža da rješenje materijalizacije dijelova površina fasade lamele 3 (sa oblogom od kamena i sa završnim fasadnim premazom) nije istovjetno prikazano na izgledima fasada i u prostornim prikazima.

Za otklanjanje navedenih nedostataka u Obavještenju od 16.05.2024.god. dat je rok od 15 dana od prijema dopisa, uz upozorenje da će u suprotnom predmetni zahtjev biti odbijen.

Podnosilac zahtjeva je istovremeno obavješten da u skladu sa članom 14 i 16 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) ima pravo da učestvuje u postupku radi utvrđivanja činjenica koje su od značaja za donošenje upravnog akta, da u navedenom roku dopuni zahtjev, da se u istom roku izjasni pismenim putem ili usmeno na zapisnik, kao i da izvrši uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, te da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o predmetnom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja.

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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, preko ovog organa, taksirana sa 5,00 Eur-a administrativne takse.



v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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