



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-10-333/24-2288-6

Kotor, 13.02.2025.godine

Za: **„Ponta Bigova“ d.o.o. Podgorica**
Ul. Vlada Četkovića br.2,
81000 Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se odbija Vaš zahtjev za davanje saglasnosti na UP B-26 koja se sastoji od djelova k.p.1540 i k.p.1541 K.O. Lješevići, u obuhvatu DSL, Sektor 38 – Bigova („Službeni list CG – Opštinski propisi“ br.7/12), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/24-2288 od 20.08.2024.god.

S poštovanjem,
v.d. 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-10-333/24-2288-6

Kotor, 13.02.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijelo privredno društvo „Ponta Bigova“ d.o.o. Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na UP B-26 koja se sastoji od djelova k.p.1540 i k.p.1541 K.O. Lješevići, u obuhvatu DSL, Sektor 38 – Bigova („Službeni list CG – Opštinski propisi“ br.7/12), 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 podnijet od strane „Ponta Bigova“ d.o.o. Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na UP B-26 koja se sastoji od djelova k.p.1540 i k.p.1541 K.O. Lješevići, u obuhvatu DSL, Sektor 38 – Bigova („Službeni list CG – Opštinski propisi“ br.7/12), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/24-2288 od 20.08.2024.god.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/24-2288 od 20.08.2024.god. ovom organu obratilo se privredno društvo „Ponta Bigova“ d.o.o. Podgorica (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“) sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na UP B-26 koja se sastoji od djelova k.p.1540 i k.p.1541 K.O. Lješevići, u obuhvatu DSL, Sektor 38 – Bigova („Službeni list CG – Opštinski propisi“ br.7/12).

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 ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017) podnosiocu zahtjeva uputio Poziv za dopunu br. UPI-10-333/24-2288-2 od 02.12.2024.god., nakon čega je putem elektronske pošte dostavljena dopunjena dokumentacija od 19.12.2024.god., uz izjašnjenje podnosioca zahtjeva. Dana 20.12.2024.god. ovom organu je putem pošte dostavljena ista dokumentacija.

U pomenutom izjašnjenju od 19.12.2024.god. navedeno je: da je predmetni objekat započeo da se gradi na osnovu građevinske dozvole UP I 0303-1633/14 od 07.11.2014.godine izdate na osnovu urbanističko-tehničkih uslova broj 0303-8094/12 od 24.07.2012.godine, izdatih u skladu sa Državnom studijom lokacije, sektor 38-Bigova („Službeni list CG – opštinski propisi“, br.7/12), kojom je odobrena izgradnja stambenog objekta sa uređenjem terena i izgradnjom bazena, pri čemu je spratnost objekta Po+Su+P+1, gabarit objekta 19,65 x 13,30m, ukupne bruto površine 733,85m²; da su predmetni uslovi broj 0303-8094/12 od 24.07.2012.godine uvjerenjem broj UP I 0303-33/21-6271 od 25.05.2021.godine izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje potvrđeni da važe, i da su izdati u skladu sa Državnom studijom lokacije sektor 38 – Bigova („Službeni list CG – opštinski propisi“, br.7/12); da je predmetna državna studija lokacije na snazi i da se nalazi u Registru planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo, pa da samim tim nadležni organ opštine nije mogao da stavi van snage predmetne urbanističko-tehničke uslove i izda nove, jer se urbanističko-tehnički uslovi izdaju na zahtjev zainteresovanog lica – „bilo koje stranke“ i predstavljaju informaciju šta je na osnovu planskog dokumenta na urbanističkoj parceli, odnosno lokaciji planirano, i da važe dok važi planski dokument; da je Rješenjem broj UP I 0303-995/15 od 04.06.2015.god., a shodno članu 98 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata izvršena izmjena imena investitora „CORNETWORKS HOLDING MONTENEGRO“ d.o.o. Tivat na novog investitora Tolmachev Igora iz Ruske Federacije, dok sve odredbe Rješenja o građevinskoj dozvoli broj UP I 0303-1633/14 od 07.11.2014.godine ostaju na snazi; da je dopisom UP I 09-042/24-679/3 od 06.06.2024.godine inspektor – koordinator Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dao izjašnjenje da je građevinska dozvola UP I 0303-1633/14 od 07.11.2014.godine i dalje na snazi, odnosno da se na osnovu iste može graditi; da je prije nastavka radova na predmetnom objektu podnosilac zahtjeva obavjestio nadležni inspekcijski organ Ministarstva o nastavku građenja objekta obrascem broj 09-745/24-6137/1 od 24.04.2024.godine; da se ističe da se ne radi o nelegalnom objektu; da je članom 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) „utvrđeno“ da se nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, da se glavni projekat može mijenjati i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl., da se izmjena revidovanog glavnog projekta može vršiti najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 104 ovog zakona, da je investitor dužan da inspekcijskom organu podnese prijavu sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom, da u slučaju da se izmjena revidovanog glavnog projekta odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje, te da je investitor dužan da inspekcijskom organu podnese izmijenjeni revidovani glavni projekat i saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog

arhitekta. U izjašnjenju se dalje navodi da je investitor, polazeći od člana 98 Zakona i mišljenja Ministarstva, tokom građenja predmetnog objekta, odlučio da izvrši izmjenu revidovanog glavnog projekta radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, kao i izgleda objekta, „a na zadovoljstvo okolnih susjeda“.



Nakon uvida u korigovano idejno rješenje, propratnu dokumentaciju i priloženo izjašnjenje, v.d. glavnog gradskog arhitekta je podnosiocu zahtjeva uputio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka od 28.01.2025.god. (datum na povratnici -31.01.2025.god.), u kojem je konstatovano da je u dopuni zahtjeva od 19.12.2024.god. priloženo:

- Izjašnjenje na Poziv za dopunu upućen od strane ovog organa od 02.12.2024.god.;
- Urbanističko-tehnički uslovi br.0303-8094/12 od 24.07.2012.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor;
- Uvjerjenje UP/I 0303-333/21-6271 od 25.05.2021.god. izdato Tolmachev Igoru od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, kojim se potvrđuje da su UTU br.0303-8094/12 od 24.07.2012.god. važeći, i izdati na osnovu DSL Sektor – 38 Bigova („Službeni list CG – Opštinski propisi“ br.7/12) koji je važeći;
- Rješenje o građevinskoj dozvoli br. UP/I 0303-1633/14 od 07.11.2014.god. izdato od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, kojim se investitoru „Cornetworks Holding Montenegro“ odobrava izgradnja stambenog objekta sa uređenjem terena i izgradnjom bazena na urbanističkoj parceli B-26 koju čine k.p.1540 i k.p.1541 K.O. Lješevići;
- Rješenje br.UP/I 0303-995/15 od 04.06.2015.god. o izmjeni Rješenja o građevinskoj dozvoli br.UP/I 0303-1633/14 od 07.11.2014.god. koja se odnosi na promjenu investitora (umjesto „Cornetworks Holding Montenegro“, navodi se kao investitor Tolmachev Igor);
- Prijava nastavka građenja objekta podnijeta od strane „Ponta Bigova“ d.o.o. Podgorica, br.09-745/24-6137/1 od 24.04.2024.god., sa pozivanjem na Rješenje o građevinskoj dozvoli br. UP/I 0303-1633/14;
- Izjašnjenje na postupak inspeksijske kontrole br.UP I 09-042/24-679/3 od 06.06.2024.god. izdato od strane inspektora koordinatora pri Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u kojem se iznosi stav da je rješenje o građevinskoj dozvoli i dalje na snazi;
- Mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. 106-26/167 od 28.05.2018.god. u vezi zahtjeva za tumačenje odredbi Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17), a koje se odnose na primjenu člana 98 navedenog zakona na izmjene revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), u kojem stoji da se izmjene revidovanog glavnog projekta koji je bio osnov za izdavanje građevinske dozvole mogu raditi u skladu sa članom 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, s tim: da su izmjene u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima; da je **dobijena saglasnost** glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima, u skladu sa članom 87 zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata; da je revident revidovao izmjenjenu tehničku dokumentaciju u skladu sa članom 81 i sačinio izvještaj o reviziji u skladu sa članom 85 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata; te da se u slučaju izmjene glavnog projekta u skladu sa članom 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, **na građenje objekta, vršenje stručnog**

nadzora, kao i stavljanje u upotrebu objekta, primjenjuju odredbe shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata.

U Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka od 28.01.2025.god. dalje je izloženo sljedeće:

-da se članom 98 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) propisuje da se nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, da se izmjene mogu vršiti radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije postora i sl., da se izmjene mogu vršiti najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti, te da je u tom slučaju investitor dužan da inspekcijskom organu podnese prijavu sa revidovanim izmjenjenim glavnim projektom (što prema članu 91 istog Zakona predstavlja **uslov građenja**);

-da je u slučaju da se izmjene glavnog projekta odnose na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, **investitor dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje**;

-da prema članu 87 stav 6 citiranog Zakona, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade čini sastavni dio glavnog projekta;

-da se shodno izloženom, može zaključiti da građevinska dozvola izdata na osnovu glavnog projekta koji je naknadno izmijenjen nije mjerodavna u ovom postupku, i da je neophodno prije nastavka radova izvršiti prijavu građenja, uz prethodno pribavljenu saglasnost na novo idejno rješenje;

-da u dokumentaciji nije dostavljeno rješenje o produženju građevinske dozvole od strane nadležnog organa, kako je bilo predviđeno članom 100 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ – br.51/08, 34/11, 35/13, i 33/14) na osnovu kojeg je građevinska dozvola izdata;

-da se u dopunjenom idejnom rješenju sa elektronskim potpisom od 18.12.2024.god. navodi da „zatečeni objekat predstavljaju ukopane podzemne etaže koje su iznad linije terena na strani okrenutoj ka moru“, da „gabarit ovog objekta, iako u granicama katastarske i urbanističke parcele, izlazi iz okvira građevinskih linija, te se projektom predviđa rušenje tog dela i postavljanje podzida sa nasutom zemljom za sadnju zelenila kao zelena zona između novoizgrađenog objekta i budućeg šetališta – lungo mare“, da „novoizgrađeni delovi objekta se konstruktivno oslanjaju na konstrukciju postojećih podzemnih etaža, te je linije rušenja postojećeg objekta diktirana konstruktivnim sklopom“;

-da je u okviru dopunjenog idejnog rješenja priložena geodetska situacija predmetnih parcela od marta 2023.god. izrađena od strane „Geogrid“ d.o.o. Tivat, na kojoj su prikazane dvije etaže objekta na koti 1.21 (označeno kao suteran), i na koti 4.02m^{nv} (označeno kao ploča sprata), dok se u prilogu Prijave nastavka građenja objekta od 24.04.2024.god. navodi da je objekat „skoro u cjelosti gotov“, da „nedostaje dio krova i završnih radova“, te da investitor namjerava da objekat privede namjeni u narednih 12 mjeseci;

-da su u okviru dokumentacije koja je dostavljena ovom organu uz inicijalni zahtjev od 20.08.2024.god. priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br.03-333/23-15541 od 20.09.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora opštine Kotor po zahtjevu investitora „Ponta Bigova“ d.o.o. Podgorica, kojima se zamjenjuju i stavljaju van snage Urbanističko-tehnički uslovi br.0303-8094/12 od

24.07.2012.god., a koji su priloženi u dopunjenom idejnom rješenju od 18.12.2024.god.;

-da su u uslovima od 20.09.2023.god. dati podaci o postojećem stanju katastarskih parcela, gdje se navodi objekat površine 53m², izgrađen 1969.god. prema podacima iz lista nepokretnosti, a da se uvidom u LN 190 i 237 K.O. Lješevići, prema prepisu od 22.11.2024.god. konstatuje da je stanje predmetnih parcela nepromjenjeno;

-da u uslovima od 20.09.2023.god. nema podataka o građevinskoj dozvoli;

-da je sastavni dio ovih uslova Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećeg objekta na UP B-26 koju čini dio k.p.1540 i dio k.p.1541 K.O. Lješevići, prema DSL Sektor 38 Bigova, izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, br. UP/I-05-790/2023-3 od 30.08.2023.god., koje takođe nije priloženo u dopunjenoj dokumentaciji;

-da se nakon razmatranja dopune zahtjeva od 19.12.2024.god. konstatuje da nisu izvršene izmjene prema Pozivu za dopunu od 02.12.2024.god. upućenom od strane ovog organa, u kojem je iznijet zaključak da nije ispoštovan uslov za maksimalnu širinu pročelja koja prema planskom dokumentu iznosi 12m, budući da projektovana širina fasade prema prilaznom putu iznosi 19,70m, kao i širina fasade koja se sagledava sa mora, te da, iako je projektant vizuelno „razbio“ uličnu fasadu uvlačenjem dijela objekta u dubinu parcele, ne može se reći da pročelje objekta čini samo dio koji je najbliži pristupnom putu, kao i da ulična fasada u ovom slučaju ne može predstavljati glavnu fasadu objekta (odnosno pročelje), već je to reprezentativna fasada objekta koja se sagledava sa mora;

-da je u Pozivu za dopunu iznijeto mišljenje ovog organa da su nesporne estetske vrijednosti rješenja, ali da objekat zbog svojih gabarita djeluje predimenzionirano u odnosu na objekte tradicionalne arhitekture u okruženju, što u dopunjenom idejnom rješenju nije ispoštovano, budući da je u projektu prikazan objekat dimenzija gabarita cca 19,70/19,23m, uz izmjene rješenja krova, boje fasade i tretmana postojećih ukopanih etaža;

-da se konstatuje da u dopuni zahtjeva nije priložen Elaborat parcelacije, što je navedeno u Pozivu za dopunu od 02.12.2024.god. shodno Stručnom uputstvu objavljenom od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br.01-1894/1 od 17.11.2021.god.

Na osnovu prethodno izloženih činjenica, u Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka od 28.01.2025.god. iznijet je zaključak da podaci i navodi u priloženoj dokumentaciji nisu međusobno usklađeni, ili ne odgovaraju činjeničnom stanju, da su Urbanističko-tehnički uslovi priloženi u dopunjenom idejnom rješenju od 18.12.2024.god. zamijenjeni i stavljani van snage novim UTU od 20.09.2023.god. od strane nadležnog organa, da građevinska dozvola na koju se investitor poziva nije mjerodavna u ovom postupku, da nisu ispoštovani uslovi propisani planskim dokumentom za širinu pročelja objekta, te da se u konačnom nisu ispunili uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva i davanje saglasnosti na dostavljeno idejno rješenje stambenog objekta na UP B-26 koju čine djelovi k.p.1540 i k.p.1541 K.O. Lješevići, u obuhvatu DSL Sektor 38 – Bigova.

U istom dopisu podnosilac zahtjeva je pozvan u skladu sa članom 111 i 112 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) da se u roku od 5 dana od prijema dopisa izjasni o navedenim rezultatima ispitnog postupka pismenim putem ili usmeno, i da u istom roku izvrši uvid u spise predmeta u

prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta, te da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o predmetnom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja.

Kako se podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije izjasnio povodom zaključaka koji su izneseni u Obavještenju od 28.01.2025.god., i pored upozorenja na posljedice propuštanja, u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) doneseno je Rješenje bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka.

Na osnovu izloženih činjenica, odlučeno je kao u dispozitivu Rješenja.

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