



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-10-333/24-2752-4

Kotor, 20.02.2025.godine

Za: „C Group“ d.o.o. Podgorica
(za navedeno privredno društvo, Deković Anku i Petrović Tomislava)
Bulavar Svetog Petra Cetinjskog br.131,
81000, 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 stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.384, k.p.385/2 i k.p.386 K.O. Škaljari I, opština Kotor, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/24-2752 od 08.10.2024.god.

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-10-333/24-2752-4

Kotor, 20.02.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijelo privredno društvo „C Group“ d.o.o. Podgorica, u svoje ime, i po ovlašćenju Deković Anke i Petrović Tomislava, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta (mješovita namjena) na lokaciji koju čine k.p.384, k.p.385/2 i k.p.386 K.O. Škaljari I, u obuhvatu 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 „C Group“ d.o.o. Podgorica, Deković Anke i Petrović Tomislava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta (mješovita namjena) na lokaciji koju čine k.p.384, k.p.385/2 i k.p.386 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/24-2752 od 08.10.2024.god.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/24-2752 od 08.10.2024.god. ovom organu obratilo se privredno društvo „C Group“ d.o.o. Podgorica (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“), u svoje ime, i po ovlašćenju Deković Anke i Petrović Tomislava, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta (mješovita namjena) na lokaciji koju čine k.p.384, k.p.385/2 i k.p.386 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20)., izrađeno od strane „Atelje arhitekture“ d.o.o. Podgorica.

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.



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, ovaj organ je na osnovu katastarskih podataka pribavljenih od strane Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrdio da su u LN 391 K.O. Škaljari I upisane k.p.384 površine 631m², i k.p.386 površine 102m², u susvojini Deković Anke rođ. Petrović u obimu prava od 1/4, i Petrović Tomislava u obimu prava od 3/4, kao i da je u LN 406 upisana k.p.385/2 površine 114m², u susvojini Deković Anke rođ. Petrović u obimu prava od 1/3, i Petrović Tomislava u obimu prava od 2/3, sve sa upisanom Zabilježbom notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla – Ugovora o zajedničkoj izgradnji objekta UZZ br.64/2024 od 20.02.2024.god. notara Rakočević Nele iz Kotora.

Navedeni Ugovor o zajedničkoj gradnji priložen je u okviru dostavljenog idejnog rješenja, na osnovu čega je utvrđeno da je isti zaključen između Deković Anke, Petrović Tomislava i „C Group” d.o.o. Podgorica kao Investitora, u cilju izgradnje objekta mješovite namjene na k.p.384, k.p.385/2 i k.p.386 K.O. Škaljari I, i da je prema odredbama istog ugovora dato ovlaštenje Investitoru 3, „C Group” d.o.o. Podgorica, da u ime ostalih investitora, bez njihovog daljeg učešća i posebne saglasnosti, može obavljati sve pravne i faktičke radnje za pribavljanje neophodne dokumentacije za podnošenje prijave gradnje.

Razmatranjem dostavljene dokumentacije, 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 Obavještenje br. UPI-10-333/24-2752-2 od 13.01.2025.god., u kojem su iznijete sljedeće primjedbe i zaključci:

-da se uvidom u priložene urbanističko-tehničke uslove br. 03-333/20-16280 od 11.02.2021.god. izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u opštine Kotor, utvrđuje da se predmetna lokacija nalazi u zoni sa mješovitom namjenom u odmaku 100-1000m, i da za nju važe sljedeći parametri:

Maksimalni indeks zauzetosti, iz: **0,40**

(Maksimalna površina zauzetosti: **338,80m²**)

Maksimalni indeks izgrađenosti, ii: **1,0**

Maksimalna dozvoljena BRGP: **847,0m²**

Maksimalna dozvoljena spratnost: **P+2** (uz mogućnost izgradnje podruma)

Maksimalna visina objekta: Visina do vijenca iznosi maksimalno **12m**, a kod objekata sa kosim krovom **14,10m** do sljemena;

-da se u priloženom Dopisu Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, br.UP/I-05-18/2021-3 od 03.02.2021.god. navodi da su prema Studiji zaštite kulturnih dobara za teritoriju opštine Kotor, za predmetni prostor predviđene „Mjere III – Djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom” u kojima pored ostalog stoji da **visinu novih objekata treba ograničiti na maksimalno tri vidljive etaže;**

-da se uvidom u predloženo rješenje, konstatuje da je predviđeno pet nadzemnih etaža (od kojih posljednja ima elemente povučene etaže), gdje je razlika između najniže kote uređenog terena uz objekat i najviše kote krova 15,40m, te da se zaključuje da su zadati parametri prekoračeni.



-da je projektom predviđena etaža „mezanina“ na kojoj su planirani spavaći blokovi stambenih jedinica koje su organizovane kao duplexi, sa dnevnim zonom u prizemlju, pri čemu površina naznačenog „mezanina“ (koja iznosi 316,14m²) nije računata u BRGP uz obrazloženje: „Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0m ne smatraju pojedinačnim etažama“, te da se u projektu u nastavku teksta bez ikakve osnove iznosi zaključak: „što znači da ne ulazi u ukupnu bruto površinu objekta“, i da prema podacima iz projekta, BRGP objekta bez „mezanina“ iznosi 847,0m² (koliko iznosi maksimalna dozvoljena BRGP);

-da razmatrajući izložene podatke, ovaj organ nalazi da nisu ispoštovani uslovi za vertikalni gabarit objekta, i da je prekoračena maksimalna dozvoljena BRGP, i da s tim u vezi, treba imati u vidu da prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ – br. 024/10 i 033/14) bruto razvijena građevinska površina objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta, koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr., da etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine (prema PUP-u opštine Kotor odstupanje može da bude manje od 3m), da prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i nadzemne, da je podzemna etaža podrum, dok su nadzemne etaže suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje (ili povučeni sprat), i da prema PUP-u opštine Kotor, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke i servisne prostorije, kao i otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u obračun BRGP;

-da se pored navedenog konstatuje da su u prizemlju naznačene terase van građevinske linije, čije su površine računate u neto površinu objekta, a nisu uzete u obzir u obračunu bruto površine etaže, što nije ispravno, da ukoliko je terasa projektom predviđena kao dio stambene jedinice, ista čini dio gabarita te etaže koji ne može prelaziti planom definisane građevinske linije, i čija površina ulazi u obračun zauzetosti i BRGP;

-da se dalje utvrđuje da u projektu relativna kota površina oko objekta odgovara apsolutnoj koti +9,40mnv, čime se odstupa od kote postojećeg terena za cca 2,0m, što nije u skladu sa uslovima u kojima stoji da najniža kota zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0m iznad kote prirodnog terena, a da se na osnovu priložene geodetske situacije utvrđuje da je nivo postojećeg terena na cca 7mnv;

-da se uvidom u grafičke priloge konstatuje da zidovi podruma nadvisuju okolni teren, što nije u skladu sa uslovima u kojima stoji da je podrum potpuno ukopana etaža, da je u presjecima naznačen okolni teren na susjednim parcelama na koti koja je za 2,50-3,0m veća od kote postojećeg terena naznačene na geodetskoj podlozi, što nije korektno;

-da se dalje zapaža da se zid podruma između osa „B“ i „C“ naslanja na susjedni objekat, pa prilikom iskopa i izvođenja drugih radova mogu nastati štetne posljedice po stabilnost istog objekta, i da je s tim u vezi potrebno preispitati predloženo rješenje; da prema PUP-u opštine Kotor, podzemna građevinska linija (GL0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže), da iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna



građevinska linija može se postavljati do ivice vlasničke parcele, **ali ne smije narušiti stabilnost susjednih objekata**; te da je radi jasnijeg uvida u činjenično stanje, potrebno u presjecima naznačiti liniju postojećeg terena, a u osnovi podruma naznačiti granicu lokacije;

-da po pitanju oblikovanja i materijalizacije, ovaj organ nalazi da kompozicija elemenata na fasadi nije skladna i da bi jednostavnije i „čistije“ rješenje bilo primjerenije za predmetni prostor; da su PUP-om opštine Kotor definisane smjernice u kojima stoji 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 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 radi jasnijeg uvida u rješenje, u tekstualnom dijelu treba dati opis predviđenih elemenata i materijala na fasadi, i precizirati boje prema RAL karti;

-da pored navedenog, treba obratiti pažnju na rješenje odvođenja atmosferske vode na dijelu lokacije na kojem se nalazi postojeći betonski kanal.

U pomenutom Obavještenju od 13.01.2025.god. takođe je ukazano: da je članom 105 stav 3 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) propisano 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 pretpostavkama i opštepoznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokaze vode službene evidencije; da je članom 105 stav 4 citiranog Zakona propisano da ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku; i da je članom 105 stav 5 navedenog Zakona precizirano da 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. Shodno tome, za otklanjanje navedenih nepravilnosti i dopunu zahtjeva 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 od značaja za donošenje upravnog akta, da u navedenom roku dopuni zahtjev, da se u istom roku izjasni u vezi navedenih primjedbi pismeno ili usmeno na zapisnik, kao i da izvrši uvid u spise predmeta 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 Obavještenja od 13.01.2025.god. ovom organu je dostavljeno izjašnjenje projektanta, „Atelje arhitekture“ d.o.o. Podgorica, zavedeno dana 06.02.2025.god. U usmenoj komunikaciji i elektronskim putem potvrđeno je od strane podnosioca zahtjeva da je isti saglasan sa pomenutim Izjašnjenjem, u kojem se između ostalog navodi: da je pri posjeti službenim prostorijama glavnog gradskog arhitekta od strane projektanta došlo do razlika u tumačenju Prostorno-urbanističkog plana Kotora i Urbanističko-tehničkih uslova izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje br. 03-333/20-16280 od 11.02.2021.god.; da nisu

usaglašeni stavovi po pitanju atike i sljemena objekta, kao i poluetaža i denivelacija objekta; da je UTU-ima data visina atike-vijenca objekta na 12,10m, što je, kako se navodi, ispoštovano od strane projektanta (grafički prilog br.10 i 11); da je u grafičkim priložima koji su dati u UTU-ima i PUP-u Kotora pojedinačno data visina atike i visina sljemena objekta, kao i u tekstualnom dijelu UTU-a, 7.2 PRAVILA PARCELACIJE-vertikalni gabariti, gdje se kaže „za spratnost P+2, max visina vijenca iznosi 12,10m...Iznad kote vijenca i sljemena dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara“, što je, kako se navodi, slučaj sa idejnim rješenjem koje je predato na saglasnost. U Izjašnjenju se dalje navodi da je investitorima osporeno pravo na izradu mezanina, „bez obzira što je Urbanističko-tehničkim uslovima data mogućnost organizacije prostora u poluetažama“, da se u dijelu 7.2 PRAVILA PARCELACIJE – visina etaža (str.3), navodi: „Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekta, no ne i preko njegove max. visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0m ne smatraju pojedinačnim etažama“, što je, kako se navodi, „projektom ispoštovana spratna visina mezanina 2.62m i visina objekta do vijenca 12,10m“. U Izjašnjenju se takođe navodi da je tumačenje krovne terase sa bazenom kao posebne etaže zbog izlaska vertikalnih komunikacija „neprihvatljivo“, i smatra se „ugrožavanjem osnovnih prava“ koja su data PUP-om i UTU-ima, da su u toku projektovanja stambenog objekta pribavljene informacije od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, Sekretarijata za investicije i kotorskog VIK-a, u vezi izvođenja Planom predviđene sekundarne saobraćajnice na k.p.1323, „koja će imati veću visinsku kotu od trenutno postojeće“, da im je data sugestija da se uzme u obzir kota na sjevernoj strani lokacije objekta HDL, što pripada zajedničkoj sekundarnoj saobraćajnici na koti od 8.40mnv, i da je isto potrebno i zbog priključenja na buduću kanalizacionu infrastrukturu koja se planira u zoni kružnog toka, te da je iz navedenih razloga kota terena definisana na 8.40mnv. U vezi primjedbi oko materijalizacije objekta, u Izjašnjenju je naglašeno da su korišćeni prirodni materijali, drvo, kamen i RAL-ovi koji su dati UTU-ima, kao i da se tokom izrade projekta vodilo računa o arhitekturi u kontekstu gdje su „imitirana“ okolna brda i njihova kaskadna linija, koja je, kako se navodi, implementirana na samom objektu.

U pomenutom Izjašnjenju nije dato obrazloženje za obračun ukupne BRGP objekta, u kojem nije uzeta u obzir površina predviđenog „mezanina“, niti je obrazloženo rješenje u pogledu ispunjenosti mjera Studije zaštite u kojima stoji da visinu objekta treba ograničiti na tri vidne etaže. Takođe, nije dat osvrt na odnos prema susjedu, niti o tretmanu terasa na terenu van građevinske linije, čije su površine uračunate u neto površinu stambenih jedinica, dok u bruto površinu nisu.

Budući da podnosilac zahtjeva nije ispravio idejno rješenje prema primjedbama koje su iznesene u Obavještenju ovog organa, br. UPI-10-333/24-2752-2 od 13.01.2025.god., već se saglasio sa prethodno navedenim Izjašnjenjem, koje nije uticalo na drugačije zaključke i postupanje ovog organa, na osnovu prethodno izloženih činjenica, a 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), 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. **"C Group" d.o.o. Podgorica (za imenovano društvo)**
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog br.131, 81000 Podgorica
2. **"C Group" d.o.o. Podgorica (za Deković Anku, po ovlašćenju)**
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog br.131, 81000 Podgorica
3. **"C Group" d.o.o. Podgorica (za Petrović Tomislava, po ovlašćenju)**
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog br.131, 81000 Podgorica
4. U spise predmeta
5. a/a