



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

UPI-10-333/24-1542-3

Kotor, 13.03.2025.godine

Za: **Bećir Stevan**
[Redacted]
[Redacted]

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 rekonstrukcije postojećeg objekta (sa dogradnjom i nadogradnjom) na lokaciji koju čine k.p.2268 i k.p.2269 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/24-1542 od 14.06.2024.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-10-333/24-1542-3

Kotor, 13.03.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Bećir Stevana, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta (sa dogradnjom i nadogradnjom) na lokaciji koju čine k.p.2268 i k.p.2269 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), na osnovu člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ - br.019/25), 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 Bećir Stevana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta (sa dogradnjom i nadogradnjom) na lokaciji koju čine k.p.2268 i k.p.2269 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/24-1542 od 14.06.2024.god.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/24-1542 od 14.06.2024.god. ovom organu se obratio Bećir Stevan (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta (sa dogradnjom i nadogradnjom) na lokaciji koju čine k.p.2268 i k.p.2269 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Odredbom člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“-br.019/25) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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).

Razmatranjem dostavljene dokumentacije, v.d. glavnog gradskog arhitekta je u istoj uočio nedostatke, te je o istim obavjestio podnosioca zahtjeva usmenim putem. Budući da nakon toga nije bilo dopune zahtjeva, niti bilo kakvog odgovora od strane podnosioca zahtjeva, shodno članu 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017) istom je upućen Poziv za dopunu br. UPI-10-333/24-1542-2 od 06.02.2025.god., u kojem je iznijeto sljedeće:

-da je ovaj organ razmotrio dostavljeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/20-13964 od 29.04.2021.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, **za rekonstrukciju postojećeg objekta (dogradnja i nadogradnja) sa prenamjenom u objekat namjene turizam T1/D1** na lokaciji koju čine k.p.2268 i k.p.2269 K.O. Dobrota I u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – br.95/20);

-da prema važećem Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ – br. 24/10 i 33/14), na površinama sa namjenom turizam mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista (**hoteli (T1)**), turistička naselja (T2), moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi – kuće, omladinski hosteli, odmarališta (T3);
2. za pružanje usluga ishrane i pića;

- da se (shodno prethodno navedenom Pravilniku) na površinama sa namjenom turizam, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu planirati: objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije; luke nautičkog turizma – marine, privezišta, sidrišta (NT), objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca); stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom; i da se na površinama sa namjenom turizam, **ne mogu planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.);**

-da imajući u vidu prethodno navedeno, kao i da je u idejnom rješenju prikazana rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) postojećeg stambenog objekta, pri čemu se ne navodi da je predviđena prenamjena istog objekta u hotel (T1), niti su predviđeni svi sadržaji koji su obavezujući za objekte tog tipa, zaključuje se da nisu ispoštovani uslovi u pogledu planom zadate namjene;



-da se takođe napominje da tehnička dokumentacija treba da sadrži obrazloženje rješenja i podatke koji se tiču vrste hotela i njegove kategorizacije prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“ – br.36/18), mada se na osnovu izloženog svakako može konstatovati da objekat ne zadovoljava uslove propisane članom 98 i 99 navedenog Pravilnika za ugostiteljske objekte sa četiri i pet zvijedica, pa se shodno tome zaključuje da je rješavanje po predmetnom zahtjevu u nadležnosti ovog organa;

-da se uvidom u LN 37 K.O. Dobrota I, utvrđuje da je na k.p.2269 upisan predmetni objekat kao porodična stambena zgrada br.1 spratnosti Po+P+1, površine gabarita 155m², u svojini Bećir Čedomira; da je, budući da je predmetni zahtjev podnijen od strane Bećir Stevana, i da je isti naveden u idejnom rješenju kao investitor, potrebno dostaviti dokaz o legitimnosti stranke u postupku, odnosno o pravu podnosioca zahtjeva da u ovom postupku nastupa kao investitor (ugovor o sticanju prava građenjem, ili drugi pravni dokaz);

-da se prema podacima o posebnim djelovima objekta, utvrđuje da Pneto podruma iznosi 51m², Pneto prizemlja 95m², i Pneto prvog sprata 74m²; da se na osnovu priložene dokumentacije konstatuje da je najniža etaža objekta prema postojećem stanju suteran, i da su navedene površine gabarita prizemlja i suterana, kao i korisne površine prostorija na ovim etažama, veće u odnosu na površine koje su izložene u listu nepokretnosti;

-da se dalje konstatuje da su u priloženim Urbanističko-tehničkim uslovima navedeni planski parametri koji se odnose na površine sa namjenom turizam (T1/D1), u odmaku 100-1000m (van cezure): Iz: < 50%, Li: < 2,0, Prirodne površine: >20%, Maksimalna spratnost: P+2+Pk; te da je sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP II – 05-135/2024 od 16.04.2021.god., izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, u kojem se u tački 5 pored ostalog navodi **da visinu objekta treba ograničiti na maksimalno tri vidljive etaže**; da se uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je objekat spratnosti Su+P+1 prema postojećem stanju, a da je projektom predviđena spratnost Su+P+1+Ps (u projektu se na nekim mjestima navodi II sprat, a na drugim Ps), pa se na osnovu izloženog zaključuje da u idejnom rješenju nisu ispoštovani uslovi za spratnost, odnosno broj vidnih (nadzemnih) etaža; i da se u vezi prethodno navedenog može zaključiti da prikazana posljednja etaža vizuelno ne djeluje kao povučeni sprat, budući da je veći deo površine te etaže natkriven nadstrešnicom, čiji je volumen naglašen;

-da se pored navedenih nepravilnosti konstatuje da površina spoljnog stepeništa koje vodi od prizemlja prema spratu nije uzeta u obzir u obračunu bruto površine I sprata, pa samim tim ni u obračunu ukupne ostvarene BRGP, što nije ispravno; da se takođe konstatuje da izložena vrijednost ostvarenog indeksa zauzetosti ne odgovara podatku o maksimalnom gabaritu objekta u odnosu na koji se obračunava pomenuti parametar; i da se u priloženim tabelama navode različite vrijednosti maksimalnog gabarita objekta;

-da se dalje konstatuje da na situaciji projektovanog stanja nije naznačena građevinska linija definisana Planom, niti susjedna parcela prema kojoj je predviđeno prekoračenje građevinske linije u skladu sa priloženom saglasnošću susjeda;



-da je u idejnom rješenju prikazan pristup parceli sa lokalne saobraćajnice na k.p.2262 K.O. Dobrota I, što je primjereno u ovom slučaju, mada nije u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima u kojima je definisan pristup preko glavne gradske saobraćajnice, bez priloženog mišljenja Uprave za saobraćaj; da je članom 74 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 da investitor, odnosno projektant može Ministarstvu (odnosno nadležnom organu) podnijeti zahtjev za izmjenu, odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka;

-da u tehničkom opisu nije dat opis svih primjenjenih elemenata i materijala na fasadi, niti su precizirane boje prema RAL karti;

-da se na osnovu izloženih činjenica zaključuje da je zahtjev nepotpun, da priloženi dokazi ne odgovaraju podacima iz lista nepokretnosti, i da predloženo rješenje nije u skladu sa uslovima; da se s tim u vezi ukazuje da je prema članu 105 stav 3 Zakona o upravnom postupku **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 odredbom člana 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 odredbom člana 105 stav 5 istog Zakona propisano 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.

U Pozivu za dopunu od 06.02.2025.god. podnosilac zahtjeva je pozvan da u roku od 15 dana od prijema dopisa dopuni tehničku dokumentaciju prema navedenim primjedbama, i da dostavi dokaze kojima će potkrijepiti svoj zahtjev. U istom dopisu je ukazano da će u slučaju drugačijeg postupanja, zahtjev biti odbijen, i 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) stranka 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 dopisa pismeno ili usmeno na zapisnik, kao i da izvrši uvid u spise predmeta u prostorijama VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, te da će koliko ne postupi kao što je navedeno, o predmetnom zahtjevu biti odlučeno bez izjašnjenja stranke.

Budući da se u ostavljenom roku podnosilac zahtjeva nije izjasnio povodom primjedbi koje su iznesene u Pozivu za dopunu br. UPI-10-333/24-1542-2 od 06.02.2025.god. (datum na povratnici je 10.02.2025.god.), odnosno nije dostavio dopunjenu dokumentaciju i pored upozorenja na posljedice propuštanja, 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 3,00 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