



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-10-333/24-1326-5

Kotor, 28.03.2025.godine

Za: **Paunović Igor**
[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 turističkog objekta – hotela na lokaciji koju čini k.p.413/2 K.O. Zagora, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/24-1326 od 30.05.2024.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-10-333/24-1326-5

Kotor, 28.03.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Paunović Igora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta arhitektonskog projekta turističkog objekta – hotela na lokaciji koju čini k.p.1466 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-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 podniet od strane Paunović Igora za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta turističkog objekta – hotela na lokaciji koju čini k.p.413/2 K.O. Zagora, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/24-1326 od 30.05.2024.god.

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/24-1326 od 30.05.2024.god. ovom organu se obratio Paunović Igor (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta turističkog objekta – hotela na lokaciji koju čini k.p.413/2 K.O. Zagora, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20)., izrađeno od strane „Bauer“ d.o.o. Podgorica.

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).

Postupajući po zahtjevu, v.d. glavnog gradskog arhitekta je razmotrio dostavljenu dokumentaciju, i u istoj uočio nedostatke, te je shodno članu 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017) podnosiocu zahtjeva uputio Obavještenje br. UPI-10-333/24-1326-4 od 14.01.2025.god., u kojem je iznijeto:

-da su u idejnom rješenju pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 084-332/23-3335/10 od 31.08.2023.god. izdati od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, definisani uslovi za građenje novog turističkog objekta hotela (T1) na lokaciji koju čini k.p.413/2 K.O. Zagora u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – br.95/20); da su u tački 1 UTU izloženi podaci o postojećem stanju predmetne lokacije, gdje se navodi da je prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 538 – prepis K.O. Zagora od 19.04.2023.god. evidentirana katastarska parcela br.413/2 kao šume 4.klase površine 708m²; da je u cilju utvrđivanja ažurnog stanja, ovaj organ izvršio uvid u katastarske podatke za predmetnu parcelu, te da je na osnovu podataka preuzetih sa sajta Uprave za nekretnine, utvrđeno da je u LN 538 K.O. Zagora upisana k.p.413/2 dijelom kao šume 4.klase površine 585m² u svojini Paunović Igora, sa evidentiranom porodičnom stambenom zgradom spratnosti P+1, površine gabarita 123m² u susvojini Paunović Igora i Todosijević Svetolika od po 1/2 obima prava, sa upisanim teretom Zabilježbe objekta izgrađenog bez građevinske dozvole, i da je datum upisa navedenog objekta 18.10.2024.god.;

-da se uvidom u idejno rješenje konstatuje da je na priloženoj geodetskoj podlozi naznačen objekat na predmetnoj parceli, dok se u tehničkom opisu navodi da se na lokaciji ne nalaze već izgrađeni objekti; da se na osnovu grafičkih priloga konstatuje da je na lokaciji predviđen objekat spratnosti P+1, gabarita cca 122m²; da s tim u vezi, treba imati u vidu da se saglasnost na idejno rješenje objekta daje u cilju dalje izrade tehničke dokumentacije - glavnog projekta, u kojem se razrađuju svi neophodni detalji za građenje objekta, a sve u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i propisima koji uređuju ovu oblast; da shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost na idejno rješenje čini sastavni dio glavnog projekta za koji se vrši revizija, nakon čega investitor dostavlja prijavu građenja nadležnom inspekcijskom organu, uz propisanu dokumentaciju, u roku od 15 dana **prije početka građenja**; da budući da se na osnovu izloženih dokaza može zaključiti da je na predmetnoj lokaciji izgrađen bespravni objekat (u gabaritima koji su približni projektovanim), isti treba rješavati u postupku legalizacije; da prema članu 152 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), bespravni objekat je stambena, poslovna i poslovno-stambena zgrada na kojoj su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, koja je izgrađena bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli; da su grubi konstruktivni radovi izvedeni temelji, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija; i da ukoliko se predviđa uklanjanje postojećeg objekta, za isto je potrebno dostaviti saglasnost drugog suvlasnika;



-da se na osnovu priložene dokumentacije dalje konstatuje da se u Odgovoru na zahtjev dostavljen od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I br: 16-341/23-1480/2 od 28.06.2023.god., navodi da je za izdavanje saobraćajnih uslova neophodno obezbjediti kolski pristup sa javnog puta (i da je isto potrebno evidentirati u UTU), o čemu nisu dostavljeni dokazi; da se uvidom u priloženu situaciju konstatuje da je projektom predviđen pristup sa k.p.885 K.O. Zagora koja je upisana u LN 571 K.O. Zagora kao šume 4.klase u svojini Crne Gore, u raspolaganju Vlade Crne Gore, bez tereta i ograničenja, te da se na osnovu izloženog zaključuje da nije obezbjeđen pristup lokaciji, što predstavlja osnovni uslov za funkcionisanje objekta;

-da se pored navedenih nepravilnosti i nedostataka, takođe konstatuje da tehnička dokumentacija ne sadrži sve potrebne priloge koji su propisani Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“ – br.044/18 i 043/19), odnosno da nije priloženo sljedeće: ugovor između projektanta i investitora, licenca projektanta za izradu arhitektonskog projekta (ili ugovor sa privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za arhitektonski projekat), kao i važeća polisa osiguranja od profesionalne odgovornosti projektanta;

-da se takođe konstatuje: da je u idejnom rješenju priložen projektni zadatak koji se ne odnosi na predmetnu lokaciju i navedenog investitora, da u projektu nije dato obrazloženje rješenja po pitanju ispunjenosti uslova za predviđenu namjenu objekta (već se prije može zaključiti da je projektovan stambeni objekat), da u obračunu ostvarenih parametara nije uzet u obzir maksimalni gabarit objekta, da u grafičkom dijelu nisu naznačene građevinske linije prema PUP-u opštine Kotor, kao ni njihova udaljenost od granica lokacije, i da u projektu nije data veza između apsolutne i relativne visinske kote;

U Obavještenju od 14.01.2025.god. iznijet je zaključak na osnovu izloženih činjenica da je zahtjev nepotpun, da priloženi dokazi ne odgovaraju činjeničnom stanju, i da se na osnovu istih ne može postupiti po zahtjevu, te je s tim u vezi ukazano: 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 navedenom Obavještenju od 14.01.2025.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, pri čemu je dato upozorenje da će u suprotnom zahtjev biti odbijen. Podnosiocu zahtjeva je istovremeno ukazano 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 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 njegovog izjašnjenja.



Budući da se u ostavljenom roku podnosilac zahtjeva nije izjasnio povodom primjedbi koje su iznesene u Obavještenju br. UPI-10-333/24-1326-4 od 14.01.2024.god. (datum na povratnici je 03.02.2025.god.), i nije dostavio dopunjenu dokumentaciju, 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, d.i.a.

Dostavljeno:

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