



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-0105-333/22-740-5

Kotor, 12.08.2024.godine

Za: „I Cattarini“ d.o.o. Tivat
Ul. 21 novembra 11A
Tivat

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 koja obuhvata k.p.743/8, k.p.743/9, k.p.744/2, k.p.744/3 i k.p.744/6, sve K.O. Kavač, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-0105-333/22-740 od 12.04.2022.god.

S poštovanjem,
VD 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-0105-333/22-740-5

Kotor, 12.08.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane „I Cattarini“ d.o.o. Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koja obuhvata k.p.743/8, k.p.743/9, k.p.744/2, k.p.744/3 i k.p.744/6, sve K.O. Kavač, na osnovu odredbe 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, 86/22 i 04/23), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev podnijet od strane „I Cattarini“ d.o.o. Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koja obuhvata k.p.743/8, k.p.743/9, k.p.744/2, k.p.744/3 i k.p.744/6, sve K.O. Kavač, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-0105-333/22-740 od 12.04.2022.god.

O b r a z l o ž e n j e:

Dana 12.04.2022.god. „I Cattarini“ d.o.o. Tivat (u daljem tekstu "podnosilac zahtjeva") obratilo se ovom organu zahtjevom br. UPI-0105-333/22-740 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koja obuhvata k.p.743/8, k.p.743/9, k.p.744/2, k.p.744/3 i k.p.744/6, sve K.O. Kavač.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 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 je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona 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 je 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, nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju, v.d. Glavnog gradskog arhitekta je u istoj uočio nedostatke, te je shodno članu 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) podnosiocu zahtjeva uputio Poziv za dopunu br: UPI-0105-333/22-740-2 od 29.07.2022.godine u kojem se navodi: da zahtjev treba da bude ovjeren pečatom firme, i da u idejnom rješenju treba navesti tačan naziv i sedište investitora; da se uvidom u katastarske podatke utvrđuje da je u LN 1006 upisana k.p.744/6 K.O. Kavač (koja ulazi u obuhvat predmetne lokacije) u svojini Medojević Dalibora u obimu prava 1/1, te da je neophodno dostaviti dokaz o legitimnosti stranke u postupku (punomoćje od strane vlasnika navedene parcele, ugovor o zajedničkoj gradnji ili neki drugi pravni osnov); da se dalje utvrđuje da je u LN 973 upisan teret na k.p.743/8 i k.p.744/2 K.O. Kavač – zabrana otuđenja i opterećenja bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora; da je isti teret upisan u LN 977 na k.p.743/9 i 744/3 K.O. Kavač, te da je potrebno dostaviti saglasnost hipotekarnog povjerioca za predviđenu gradnju na navedenim parcelama; da je pored navedenog na k.p.743/8 i na k.p.743/9 upisano pravo službenosti prolaza u širini od 2,0m uz gornje, odnosno donje ivice parcela, te da je potrebno priložiti skicu trase na osnovu koje je ustanovljena službenost prolaza, a rješenje uređenja parcele uskladiti sa istom; da se uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđuje da se na naslovnoj strani i u ostalim dijelovima idejnog rješenja navodi spratnost objekata C i D kao Su+P+1, što nije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima izdatim za predmetnu lokaciju, te da je prema PUP-u opštine Kotor za spratnost P+1+Pk maksimalna visina novih objekata dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža, bez obzira da li su to npr. suterena+1 etaža ili prizemlje+1 etaža; da za namjenu stanovanje važi uslov da se u suterenu ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije, dok se u idejnom rješenju navodi da se u suterenu objekta A i B predviđa dnevni boravak, trpezarija i kuhinja, što nije u skladu sa uslovima; da je na situacionom planu potrebno naznačiti udaljenost građevinske linije od granice lokacije, dimenzije gabarita objekata i njihovu međusobnu udaljenost, kao i relativne visinske kote terena oko objekata; da su u prethodno navedenom prilogu označene UP 634 i UP 637, što nije u skladu sa važećim planskim dokumentom; da je neophodno za svaki objekat izložiti na jasan način obračun površina koje se računaju u BGP; da se kod objekata A, B, C i D zbir svih površina koje su navedene kao bruto površine etaža ne slaže sa ukupnom BGP tih objekata; da treba uzeti u obzir da prema PUP-u opštine Kotor tehničke prostorije i garaže ne ulaze u obračun BGP, i da se zauzetost računa kao maksimalna vrijednost za sve etaže (projekcija svih elemenata koje čine gabarit objekta na nivo prizemlja, odnosno suterena); da izlaz na krov sa projektovanom nadstrešnicom stvara utisak povučene etaže, i da treba imati u vidu da je PUP-om opštine Kotor dozvoljeno projektovanje liftovskih kućica iznad kote krovnog vijenca koje nisu vidne sa trotoara, što u idejnom rješenju nije ispoštovano; te da se na osnovu prethodno izloženog zaključuje da naznačena spratnost objekata nije u skladu sa

uslovima, i da je za objekte C i D premašena spratnost; da se u osnovi krova objekta B uočava da je naznačena visinska kota (+8,80) koja nije u skladu sa ostalim grafičkim priložima; da je radi jasnijeg sagledavanja rješenja po pitanju uklapanja objekata u postojeći teren potrebno naznačiti liniju postojećeg terena na presjecima; da treba ispoštovati uslove koji se odnose na visine podzida koji mogu biti maksimalno 2,0m; da je po pitanju materijalizacije sugestija da se umjesto boje opeke na horizontalnom vijencu primjeni ton sličan fasadi, da se jasnije opiše i prikaže izabrani kamen za oblaganje, i da se precizira materijalizacija pergola na krovu i iznad prizemlja / suterena.

Nakon Poziva za dopunu od 29.07.2022.god., ovom organu je dostavljena dopuna predmetnog zahtjeva 25.09.2023.god. Nakon razmatranja dopunjene dokumentacije, ovaj organ je konstatovao da nisu u potpunosti otklonjeni nedostaci koji su navedeni u Pozivu za dopunu od 29.07.2022.god., kao i da su nastale nove okolnosti od uticaja na dalji tok postupka. S tim u vezi, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) podnosiocu zahtjeva je upućeno Obavještenje od 20.11.2023.god.sa iznijetim zaključcima: da prema priloženim Urbanističko-tehničkim uslovima od 20.07.2021.god., lokacija za građenje obuhvata k.p.743/8 K.O. Kavač površine 296m², k.p.743/9 površine 349m², k.p.744/2 površine 687m², k.p.744/3 površine 535m² i k.p.744/6 površine 1131m²; da se uvidom u katastarske podatke dalje utvrđuje da je u LN 1006 K.O. Kavač upisana k.p.744/6 površine 183m² u svojini Medojević Dalibora, da je u LN 1077 K.O. Kavač upisana k.p.744/8 K.O. Kavač površine 597m² u svojini „I Cattarini” d.o.o. Tivat, da su u LN 1078 K.O. Kavač upisane k.p.744/9 površine 291m² i k.p.744/10 površine 60m², u svojini „Elite Organik” d.o.o. Tivat; da se na osnovu priloženog Rješenja o sudskom poravnanju od 20.06.2022.god., čiji je sastavni dio Skica lica mjesta od jula 2019.god., zaključuje da je na osnovu odluke suda došlo do promjene u katastarskom operatu (što nije uzeto u obzir u opisu lokacije u dopunjenom idejnom rješenju), te je k.p.744/6 K.O. Kavač, koja je ulazila u obuhvat predmetne lokacije, parcelisana na k.p.744/6, k.p.744/8, k.p.744/9 i k.p.744/10; da se, budući da su navedene parcele koje ulaze u obuhvat lokacije u svojini različitih nosioca prava, konstatuje da u dokumentaciji nedostaje dokaz o legitimnosti stranke u postupku (ugovor o zajedničkoj gradnji, punomoćje za zastupanje ili neki drugi pravni osnov), što je traženo i u Pozivu za dopunu od 29.07.2022.god.; da se iz izloženog ne može utvrditi da li su vlasnici k.p.744/6, k.p.744/9 i k.p.744/10 K.O. Kavač upoznati i saglasni sa predmetnim zahtjevom, i sa predviđenom izgradnjom objekata na predmetnoj lokaciji, pri čemu se koriste parametri koji pripadaju njihovim parcelama; da je u dopunjenoj dokumentaciji od 25.09.2023.god. priložena na CD-u Izjava geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta od 23.02.2022.god. u kojoj se opisuje stanje parcela prije navedene parcelacije, što ne odgovara stanju prema ažurnim katastarskim podacima; da je na situaciji prikazana podjela na parcele koje ne odgovaraju lokaciji definisanoj u urbanističko-tehničkim uslovima, niti ažurnom katastarskom stanju; da pored navedenog, u dokumentaciji nedostaje skica trase na osnovu koje je ustanovljena službenost prolaza na k.p.743/8 i 743/9 K.O. Kavač, što je navedeno u Pozivu za dopunu od 29.07.2023.god.; da se u projektnom zadatku navodi da u podrumu objekata A i B treba predvidjeti dnevnu sobu, trpezariju i kuhinju, što nije primjereno, niti u skladu sa propisima i pravilima struke; da je u opštoj dokumentaciji priložena polisa osiguranja koja nije važeća; da se dalje uočava da je najniža etaža objekta C i D koja je označena

kao podrum u potpunosti otvorena sa prednje strane i nadvisuje teren, pa se može zaključiti da se radi o suterenu, odnosno da je projektovana spratnost Su+P+1, što nije u skladu sa uslovima; da je prema PUP-u opštine Kotor, za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran+1 etaža ili prizemlje+1 etaža; i da se u tehničkom opisu navodi da je za završnu obradu krovne atike predviđen fasadni premaz u tonu RAL 8023, što ne odgovara prostornom prikazu objekata.

Na osnovu izloženih činjenica, u Obavještenju od 20.11.2023.god. iznijet je zaključak da se nisu ispunili uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na predmetnoj lokaciji, te je u skladu sa članom 112 Zakona o upravnom postupku podnosilac zahtjeva obavješten da se o rezultatima ispitnog postupka može izjasniti pismeno ili usmeno na zapisnik kod ovog organa u roku od 8 dana od prijema obavještenja, da u istom roku može izvršiti uvid u spise predmeta u prostorijama v.d. Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor svakim radnim danom od 8 do 11h, te da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o predmetnom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja.


Nakon navedenog Obavještenja od 20.11.2023.god., izostao je odgovor podnosioca zahtjeva iako je upozoren na posljedice propuštanja, te je u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke.

Na osnovu izloženih činjenica, odlučeno 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.

VD Glavnog gradskog
arhitekta,



Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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