



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-10-333/23-806-3

Kotor, 20.09.2024.godine

Za: **Smolović Ivan**
(MS „INVEST INC“ Belize)



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 čini dio k.p.8/1 K.O. Muo 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-10-333/23-806 od 13.04.2023.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-10-333/23-806-3

Kotor, 20.09.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Smolović Ivana u ime MS „INVEST INC“ Belize, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.8/1 K.O. Muo I, opština Kotor, 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 koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/23-806 od 13.04.2023.god., podnijet od strane Smolović Ivana u ime MS „INVEST INC“ Belize, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju prema Urbanističko-tehničkim uslovima br. 03-333/20-14050 od 18.11.2020.god. čini dio k.p.8/1 K.O. Muo I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/23-806 od 13.04.2024.god. ovom organu se obratio Smolović Ivan u ime MS "INVEST INC" Belize (u daljem tekstu "podnosilac zahtjeva") sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.8/1 K.O. Muo I, opština Kotor (prema priloženim urbanističko-tehničkim uslovima).

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, a nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju, ovaj organ je u istoj uočio nepravilnosti koje su iznijete u usmenoj komunikaciji u više navrata, nakon čega je podnosiocu zahtjeva upućeno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br: UPI-10-333/23-806-2 od 29.01.2024.god. shodno članu 111 i 1112 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17).

U navedenom dopisu je izloženo sljedeće:

- Uvidom u priložene Urbanističko-tehničke uslove Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor br.03-333/20-14050 od 18.11.2020.god., utvrđuje se da predmetnu lokaciju čini dio k.p.8/1 K.O. Muo I površine 1052,60m², u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor. U idejnom rješenju se navodi da je predmetna parcela k.p.8/3 K.O. Muo I, nastala parcelacijom k.p.8/1, prema priloženom Elaboratu parcelacije 046/2023 od 13.03.2023.god. izrađenom od strane „Ras company“ d.o.o. Budva. Na skici iz Elaborata i na kopiji plana se uočava da se predmetna k.p.8/1 (prema postojećem, ažurnom stanju) graniči sa postojećom k.p.8/3. Budući da novonastala parcela ne može imati istu numeraciju kao susjedna parcela u istoj katasarskoj opštini, zaključuje se da podaci navedeni u Elaboratu parcelacije nisu mjerodavni. Uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 343 K.O. Muo I upisana k.p.8/1 kao livada 3.klase u površini od 1632m², u svojini MS „Invest Inc Belize“. Treba imati u vidu da do sprovođenja parcelacije u katastarskom operatu lokacija za građenje predstavlja **dio k.p.8/1 K.O. Muo I**, definisan prelomnim tačkama datim u urbanističko-tehničkim uslovima.
- Dalje se utvrđuje da su uslovi izdati za namjenu stanovanje koja je prema PUP-u i GUR-u opštine Kotor planirana na toj lokaciji, dok se u idejnom rješenju navodi „stambeni objekat mješovite namjene“.
- Uvidom u grafičku dokumentaciju, konstatuje se da je u tabelarnom pregledu ostvarenih parametara naznačena spratnost novog objekta Po+Su+P+1+Pk, dok se u tekstualnom dijelu tehničkog opisa navodi spratnost Su+Pr+III. U grafičkim priložima prikazano je ukupno 7 etaža, sa spratnom visinom od 3,20m. Na osnovu prethodno navedenog, zaključuje se da rješenje nije u skladu sa zadatim uslovima, niti su izloženi podaci o broju etaža međusobno usaglašeni. Prema PUP-u opštine Kotor, vertikalni gabarit se određuje kroz dva parametra:
Za spratnost **P+1+Pk** maksimalna visina novih objekata je dvije etaže+potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suterren+ 1 etaža ili prizemlje+1 etaža.
Za spratnost **P+1+Pk**, maksimalna visina do vijenca iznosi **10,0m**, a do sljemena objekta sa kosim krovom **12,0m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina **11,50m** do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta.

U priloženim konzervatorskim uslovima dodatno se navodi da su dozvoljene maksimalno **tri vidne etaže**.

Na osnovu izloženih činjenica, konstatuje se da su premašena oba parametra koji određuju vertikalni gabarit objekta, kao i da nisu potpuno ispunjeni uslov za podrum koji je prema PUP-u opštine Kotor ukopana etaža. Takođe se konstatuje da se predviđenim ukopavanjem garaže znatno mijenja postojeći teren, što svakako nije pozitivna odlika rješenja.

- U osnovama nisu naznačene dimenzije gabarita objekta. Na osnovu izloženih podataka ne može se sa sigurnošću utvrditi tačnost podataka o ostvarenim ukupnim površinama. U osnovi sprata navedena je ukupna bruto površina koja ne odgovara zbiru izloženih vrijednosti.
- Dalje se konstatuje da su dvije zasebne funkcionalne i prostorne cjeline međusobno povezane mostom označene kao jedan objekat, pa je na taj način izbegnuto da se primjene uslovi za kaskadnu gradnju na jednoj parceli, prema kojima je potrebno predvidjeti pauzu između objekata koja iznosi 8m.
- Pored navedenog, konstatuje se da u obračun ostvarene zauzetosti nije uzet u obzir maksimalni gabarit objekta (horizontalna projekcija), već samo dio koji je označen kao prizemlje. Takođe, nije računata površina planiranog mosta između objekata, kao ni gabarit suterena (koji je nadzemna etaža). Treba imati u vidu da prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže, i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.
- Na bočnoj fasadi (prilog str.15) rješenje stepeništa i ulaznog prostora ne odgovara u potpunosti prikazanom rješenju u osnovama. Na izgledu bočne fasade i u prostornim prikazima mogu se uočiti ulazne terase koje nisu riješene kao elementi uređenja terena, a nisu uzete u obzir u obračunu BRGP i zauzetosti parcele, niti su prikazane u osnovama.
- Dalje se zapaža da su u opisu uređenja terena navedeni podaci koji se ne odnose na predmetnu lokaciju. U grafičkom prilogu „Situacija“ nije naznačena udaljenost građevinske linije od granice lokacije, spratnost objekta i dimenzije gabarita, i nije prikazano rješenje slobodnih površina na parceli, niti je označena njihova materijalizacija. Takođe, nisu date visinske kote na svim karakterističnim mjestima na površinama oko objekta. Dalje se zapaža da prednja terasa (prema pristupnom putu) i pergola iznad iste prelaze građevinsku liniju. Prema PUP-u opštine Kotor, erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta ne mogu prelaziti definisanu građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele. Isto važi za pomoćne objekte (u ovom slučaju bazen) koji se prema Odluci o građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.065/22) postavljaju odnosno grade u granicama urbanističke parcele, odnosno lokacije za gradnju, na udaljenosti najmanje 3m od njene granice, tako da građevinska linija pomoćnog objekta ne može biti ispred građevinske linije prema glavnoj saobraćajnici, osim ako planskim dokumentom nije drugačije definisano. Pomoćni objekti se mogu graditi uz granicu urbanističke parcele odnosno lokacije za gradnju po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele.
- Po pitanju oblikovanja i materijalizacije, ovaj organ nalazi da su volumeni objekta upadljivi (na šta najviše utiče prekoračena zauzetost parcele), i da predviđeni lift nije

karakterističan detalj za arhitekturu okruženja. Predviđena materijalizacija nije detaljno opisana, niti su naznačene primjenjene boje prema RAL karti.

Na osnovu prethodno navedenog, može se zaključiti da nisu ispoštovane smjernice Uprave za zaštitu kulturnih dobara, što je od značaja, budući da se radi o izloženoj lokaciji u okviru zaštićenog Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

U istom Obavještenju je iznijet zaključak da nisu ispunjeni uslovi za davanje saglasnosti na dostavljeno idejno rješenje stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.8/1 K.O. Muo I, opština Kotor, te je podnosiocu zahtjeva dat rok od 8 dana od prijema dopisa da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka pismeno ili usmeno na zapisnik. Takođe je obavješten da u istom roku ima pravo da dopuni dokumentaciju prema primjedbama, i izvrši uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta, uz upozorenje da će ukoliko ne postupi po navedenom, o zahtjevu biti odlučeno bez izjašnjenja stranke.

Nakon upućenog Obavještenja od 29.01.2024.god., podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije postupio prema prethodno navedenom, iako je upozoren na posljedice propuštanja, te je shodno članu 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) donijeto rješenje bez izjašnjenja stranke.

Na osnovu prethodno izloženog, riješeno 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
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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