



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-10-333/23-227-3

Kotor, 10.12.2024.godine

Za: **Rogač Milanka**

[REDACTED]

Mrvaljević Dragica

[REDACTED]

Rogač Pavle

[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 stambenih objekata na lokaciji koja obuhvata k.p.39, k.p.40, k.p.41/1, k.p.41/2, k.p.41/3 i k.p.41/4 K.O. Dub, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

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-10-333/23-227-3

Kotor, 10.12.2024.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji su podnijeli Rogač Milanka, Mrvaljević Dragica i Rogač Pavle, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koja obuhvata k.p.39, k.p.40, k.p.41/1, k.p.41/2, k.p.41/3 i k.p.41/4 K.O. Dub, u zahvatu PUP-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, 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 Rogač Milanke, Mrvaljević Dragice i Rogač Pavla za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koja obuhvata k.p.39, k.p.40, k.p.41/1, k.p.41/2, k.p.41/3 i k.p.41/4 K.O. Dub, opština Kotor, koji se vodi kod ovog organa pod brojem br. UPI-10-333/23-227 od 06.02.2023.god.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/23-227 od 06.02.2023.godine ovom organu obratili su se Rogač Milanka, Mrvaljević Dragica i Rogač Pavle (u daljem tekstu „podnosioci zahtjeva“), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koja obuhvata k.p.39, k.p.40, k.p.41/1, k.p.41/2, k.p.41/3 i k.p.41/4 K.O. Dub, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20).

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, 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 podnosiocima zahtjeva uputio Obavještenje br. UPI-10-333/23-227-2 od 27.04.2023.god.

U navedenom dopisu iznijeto je sljedeće: da se uvidom u izložene podatke o postojećem objektu na k.p.39 K.O. Dub, kao i katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, LN 48 – Prepis od 07.04.2023.god., utvrđuje neusklađenost izloženih podataka sa činjeničnim stanjem na terenu; da se u priloženom Zapisniku ovjerenom od strane „Azimut-Geo“ d.o.o. Budva od 12.01.2023.god. navodi da postojeći objekat na k.p.39 K.O. Dub ima podrum, prizemlje i dva sprata, dok se u prostornom prikazu sa realnim okruženjem može uočiti da pomenuti objekat ima 5 vidnih etaža; da se utvrđuje da je za isti objekat izdato Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor broj UP/I 0303-1074/18-7 od 20.04.2021.god., što nije navedeno u Urbanističko-tehničkim uslovima br. 03-333/22-598 od 04.11.2022.god. izdatim za predmetnu lokaciju; da v.d. Glavnog gradskog arhitekta nalazi da se na osnovu priloženih dokaza koji očigledno ne odgovaraju činjeničnom stanju, ne može donijeti rješenje o saglasnosti na idejno rješenje novoplaniranih objekata na predmetnoj lokaciji; da je postojeći objekat u sklopu predmetne lokacije, a postupak legalizacije nije okončan, te da je neophodno da isti objekat bude tretiran kao predmet idejnog rješenja prema uslovima za rekonstrukciju postojećeg objekta (što nije navedeno u izdatim UTU) u skladu sa članom 167 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“-br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 004/23), shodno planskim parametrima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju; da je za katastarske parcele koje ulaze u predmetnu lokaciju u LN 48 i LN 33 K.O. Dub upisana zabilježba Zabrane otuđenja i opterećenja nepokretnosti bez pismene saglasnosti hipotekarnog povjerioca Zapad banke AD Podgorica UZZ 64/2023, te da je za predviđene aktivnosti na predmetnoj lokaciji potrebna saglasnost hipotekarnog povjerioca; da treba imati u vidu da prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog okumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže; da na geodetskoj podlozi priloženoj u idejnom rješenju treba da bude prikazana lokacija u cjelini; da je pored navedenog potrebno ispoštovati uslov za visinu podzida koja može biti maksimalno 2m ukoliko to zahtjevaju uslovi na terenu; i da je u pogledu oblikovanja i materijalizacije novoplaniranih objekata, sugestija da se primjeni jednostavnije rješenje, u skladu sa osnovnim principima i smjernicama plana, kao i sa konzervatorskim uslovima.

Za otklanjanje navedenih nedostataka u Obavještenju od 27.04.2023.god. dat je rok od 15 dana od prijema dopisa, uz upozorenje da će u suprotnom predmetni zahtjev biti odbijen. Podnosioci zahtjeva su istovremeno obavješteni 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) imaju pravo da učestvuju u postupku radi utvrđivanja činjenica i okolnosti koje su od značaja za donošenje upravnog akta, i da se u navedenom roku

izjasne pismenim putem ili usmeno, uvidom u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, te da će ukoliko ne postupe kao što je navedeno, o njihovom zahtjevu biti odlučeno bez njihovog izjašnjenja.

Nakon upućenog Obavještenja od 27.04.2023.god., podnosioci zahtjeva u ostavljenom roku nisu postupili prema prethodno navedenom, iako su upozoreni na posljedice propuštanja, te je shodno članu 60 stav 3, a u vezi člana 105 stav 5 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) riješeno 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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Rogač Milanka
2. Mrvaljević Dragica
3. Rogač Pavle
4. U spise predmeta
5. a/a