



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/24-695/2

Podgorica: 03.02.2025. godine

ADVOKAT RADMILA MUCK RADIČEVIĆ

KOTOR
Dobrota br.13

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka shodno čl. 111 Zakona o
upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17)

Rješenjem broj 14-333/23-upl-48/11 od 05.04.2024.godine, Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Tivat je dala saglasnost investitoru „GPN GRADNJA” doo Tivat, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog kompleksa – fazna izgradnja na urbanističkim parcelama UP 255 i UP 256, kat. parcele br. 468/1, 467/4, 467/5, 468/2, 467/3, 461/2, 461/3 i 468/5 sve KO Donja Lastva, a u zahvatu DUP-a „Donja Lastva” („Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 03/2013), 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).

Protiv citiranog rješenja Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Tivat, izjavljena je žalba od strane Nikolić Marije i Nikolić Zorana iz Tivta, preko punomoćnika Radmile Muck Radičević, advokata iz Kotora, u cilju ispitivanja zakonitosti istog.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, Direktorat glavnog državnog arhitekta upućuje na sledeće:

Nakon uvida u Idejno rješenje, izrađeno od strane „GOLDEN PROJECT” d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.3.2024.godine u 12:35:20 +01'00', na osnovu kojeg je donijeto rješenje za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta broj 14-333/23-upl-48/11 od 5.4.2024.godine, izdato od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Tivat, a na koje je izjavljena žalba stranke u postupku Marije

Nikolić i Zorana Nikolića, broj 14-333-23-upl-48/12 od 22.4.2024.godine, ovaj direktorat konstatuje sljedeće:

U žalbi se navodi izostanak činjeničnog i pravnog osnova za spajanje predmetnih urbanističkih parcela UP255 i UP256, za koje je, kao za jedinstvenu parcelu/lokaciju urađeno jedinstveno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog kompleksa – fazna gradnja.

Shodno članu 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23), kojim se definiše lokacija za građenje, lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Dalje, uslovima parcelacije iz Planskog dokumenta definisano je da minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi slobodnostojeći objekat je 300 m². Minimalna širina parcele za postavljenje slobodnostojećeg objekta je 12m.

Predmet ožalbenog Idejnog rješenja jesu dva slobodnostojeća objekta na urbanističkim parcelama UP255 i UP256. Planirani objekti svojim gabaritima i položajem na lokaciji poštuju Planom definisane građevinske linije i urbanističke parametre za svaku parcelu posebno. Površina urbanističke parcele UP255 iznosi 807.99m², dok površina urbanističke parcele UP256 iznosi 611,53m². Takođe, širina predmetnih parcela je veća od 12m. Takođe, u Idejnom rješenju je jasno definisana faznost građenja, a sve prema smjernicama iz Planskog dokumenta, kojim je definisano da eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu (str.106 Planskog dokumenta).

Shodno navedenom, lokacija zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom i ispunjava uslove za građenje.

Žalbom se osporava i građenje novog objekta na UP255 jer je predviđena intervencija za datu parcelu zadržavanje postojećeg objekta i dogradnja i nadgradnja.

Shodno tekstalnom dijelu Planskog dokumenta, u poglavlje 4 - Uslovi za izgradnju objekata, str.107, definisano je da Svi postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi koji su u planu dati za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. U Idejnom rješenju je konstatovano da je postojeći objekat uklonjen, te shodno navedenom na prednetnoj UP255 je moguće graditi novi objekat.

Dalje, u žalbi se osporava relevantnost geodetske podloge i ukazuje se na nepotpunost sadržaja idejnog rješenja, odnosno da Idejno rješenje ne sadrži prikaz šireg okruženja.

Geodetska podloga se izrađuje za lokaciju, koja je predmet Idejnog rješenja i ne sadrži prikaz drugih lokacija. U sklopu ožalbenog Idejnog rješenja je evidentirana geodetska podloga, koja je izgrađena od strane GEOMIŠO d.o.o., licencirane geodetske firme. Uvidom u grafičku dokumentaciju postojećeg stanja iz Planskog dokumenta, utvrđeno je poklapanje visinskih kota sa kotama na dostavljenoj geodetskoj podlozi. Takođe, u sklopu tehničkog opisa dostavljena je dron snimak lokacije realnog okruženja. Dalje, na grafičkim priložima br.1 – Šira situacija postojeće stanje; br.2 – Šira situacija novoprojektovano stanje; br.3 –

Studija osunčanja prikazano je šire okruženje sa ucrtanim postojećim objektima i naznačenom spratnošću istih.

Shodno navedenom, sadržaj Idejnog rješenja je u skladu sa propisanim i ne može se osporiti relevantnost geodetske podloge.

Žalborn se osporava tačnost prikazane spratnosti susjednih postojećih objekata i da je to iskorišćeno u cilju umanjnja uticaja projektovanog objekta na osunčanost postojećih objekata.

Osunčanost susjednih objekata zavisi od visine planiranog objekta, odnosno sjenke koju pravi planirani objekat, a ne od visine susjednih objekata. U skladu sa tim, za navedeno nije značajno razmatranje visine postojećih objekata.

U žalbi se dalje navodi da objekat na UP256 prekoračuje Planom zadatu građevinsku liniju duž glavne fasade i da nije prikazana GL na zajedničkoj granici predmetnih parcela.

Na grafičkim priložima *Situacija – zauzetost terena* i *Situacija* prikazan je položaj svih građevinskih linija na lokaciji prema smjenricama iz Planskog dokumenta gdje se konstatuje da su objekti svojim gabaritima i položajem smješteni u okviru istih i da su propisno udaljeni od granica urbanističkih parcela.

U nastavku žalioци se osvrću na smjernice iz Planskog dokumenta za udruživanje urbanističkih parcela manjih od 300m² i građenje objekata u nizu.

Imajući u vidu činjenicu da je predmet ožalbenog Idejnog rješenja kompleks, odnosno dva slobodnostojeća objekta, čija se izgradnja planira na dvije urbanističke parcele po namjeni stanovanje manje gustine, a površina pojedinačno većih od 300m², navedeno se ne može uzeti u razmatranje. Važno je naglasiti da se prema Planskom dokumentu u okviru predmetne namjene dozvoljava izgranja slobodnostojećih objekata sa 4 stambene jedinice u okviru jednog objekta, što je Idejnim rješenjem i predviđeno.

Dalje, žalioци se osvrću na velike visine objekata i umanjnje kvaliteta življenja u postojećem objektu, zaklanjanje vidika i preveliku blizinu susjednoj, odnosno njihovoj parceli.

Uvidom u grafičke priloge br.12, 13 i 14, a koji se odnose na presjeke kroz objekte, evidentirana je spratna visina suterena od 3,00m, spratna visina prizemlja od 3,30m i spratna visina prvog sprata od 3,50m. Ukupna visina objekata iznosi 8,95m i 12,75m. Objekti su postavljeni u okviru ili do građevinskih linija, koje su definisane grafički. Na mjestima gdje nisu grafički definisane, građevinske linije su udaljene 2,00m od granica sa susjednom parcelom.

Planskim dokumentom su definisane najveće visine etaža i one iznose:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,00m i
- za stambene etaže do 3,50m,

dok maksimalna visina objekta od najniže kote oko objekta do slemena iznosi 14,00m.

Minimalna udaljenost novog objekta (glavnog ili pomoćnog) od susjedne parcele i javnog prilaza za koja nije precizirana građevinska linija je 2,00m.

Shodno navedenom, planirani objekti su u svemu projektovani u skladu sa smjericama definisanim Planskim dokumentom, dok je uvidom u grafičku dokumentaciju postojećeg stanja iz DUP-a evidentirano da je jedan od objekata na parceli žalioца izgrađen na granici

sa susjednom parcelom, što ukazuje na prekoračenje Planskih parametara njihovog objekta, a ne planiranih objekata na UP255 i UP256.

Žalioći se pozivaju i na ambijentalnu neusklađenost planiranih objekata i na to da idejno rješenje ni oblikovni ni materijalizacijom ne podržava naslijeđeni tradicionalni manir okolnih postojećih objekata i da narušava homogenu sliku naselja.

U smjernicama za oblikovanje gdje se navodi da *novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent prije svega u naslijeđenom tradicionalnom maniru*. Ovdje se tradicionalni naslijeđeni manir ne odnosi na trenutne postojeće objekte, koji ne mogu biti prepoznati kao arhitektonski reperi u prostoru po uzoru na koje će se graditi novi objekti, već se odnosi na arhetip tradicionalne paštrovske kuće i njeno transponovanje. Uvidom u 3D prikaze planiranih objekata je utvrđeno da je materijalizacija objekata predviđena u kombinaciji prirodnog kamena i demita u bijeloj boji. Krovovi objekata su kosi, dvovodi, nagibi 25°, krovni pokrivač je „kontinental“ crijep. Svojom formom, objekat predstavlja transponovanu paštrovsku kuću, poštujući klimatske uslove i tradicionalnu arhitekturu zatečenog prostora. Jednostavna forma je razbijena smicanjem horizontalnog gabarita, na taj način stvarajući dinamiku u prostoru i vizuelno dijeljenje objekata na stambene jedinice. Takođe, na taj način je obezbijeđena dodatna privatnost korisnika objekata. Osim toga, smicanjem objekata vizuelno je usitnjen njihov gabarit i samim tim svojom strukturom ne opterećuje zatečenu sredinu.

Na kraju, u žalbi se konstatuje postojanje kanala koji je u javnom vlasništvu i da je potrebno izuzeti ih iz urbanističkih parcela.

Shodno grafičkom prilogu iz Planskog dokumenta, *Plan hidrotehničke infrastrukture* evidentiran je vodovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja. U sklopu tehničke dokumentacije Idejnog rješenja priloženo je mišljenje, broj 2080 od 12.12.2023., izdato od strane d.o.o. Vodovod i kanalizacija Tivat za izmještanje trase cjevovoda AC 200-VII kvart sa uslovima i skicom izmještanja cjevovoda.

Dalje, Planom je data i privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr) koja je definisana zaštitnim koridorom postojeće infrastrukture. Ona predstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja infrastrukture. Nakon izmještanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1. Idejnim rješenjem je predviđena fazna gradnja, kojim se izgradnja objekta na UP 256 planira u sklopu faze 2, koja će se graiti nakon izmještanja cjevovoda.

Na osnovu uvida u dostavljenu dokumentaciju ovaj direktorat konstatuje da je Idejno rješenje urađeno u skladu sa *Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata* ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23), Detaljnim urbanističkim planom „Donja Lastva“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.3/13) i pravilima struke za ovu vrstu objekata 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). Shodno tome, planirani objekti na UP255 i UP256 svojim položajem, gabaritima i oblikovanjem ni na koji način ne ugrožavaju susjedne objekte, ne remete homogenu sliku naselja i ne umanjuje kvalitet življenja u susjednim objektima.

Nadalje, uvidom u spise predmeta i ožalbeno rješenje ovaj organ je utvrdio da je žalitelj uz zahtjev za davanje saglasnosti dostavio dokaz o pravu svojine – listove nepokretnosti za kat parcele: 468/1, 468/2 i 461/2 KO Donja Lastva, za koje je utvrđeno da

pravo svojine ima "GPN GRADNJA" doo Tivat, u obimu prava 1/1. Osim navedenog, u obrazloženju ožalbenog rješenja, prvostepeni organ navodi da je investitor dostavio i Saglasnost na gradnju na kompletnim urbanističkim parcelama UP 255 i UP 256, datu od strane Predsjednika Opštine Tivat, broj 01-421/23-619/7 od 05.04.2024.godine, a koja čini sastavni dio spisa predmeta. Uvidom u elektronsku evidenciju katastra nepokretnosti na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine, utvrđeno da na kat. parcelama 467/3, 467/4 i 467/5, sve KO Donja Lastva, parvo svojine, u obimu prava 1/1, ima "GPN GRADNJA" doo Tivat.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 *Zakona o upravnom postupku*, treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo ministarstvo će potupiti u skladu sa članom 112 stav 3 *Zakona o upravnom postupku* i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peda Davidović, dipl. pravnik



Peda Davidović