



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPII-05-042/24-1699/2

21. mart 2025. godine

SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

OPŠTINE KOTOR

KOTOR

Stari grad br.317

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPII-05-042/24-1699/2

21. mart 2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu člana 88 stav 5 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), člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18, 46 stav 3 i 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po žalbi Lisavac Tatjane, izjavljenje protiv rješenja Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor br.-UPI-10-333/24-884-4 od 27.09.2024.godine, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se žalba Lisavac Tatjane, izjavljena dana 14.10.2024.godine, protiv rješenja Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor br.-UPI-10-333/24-884-4 od 27.09.2024.godine.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem br.-UPI-10-333/24-884-4 od 27.09.2024.godine prvostepeni organ je dao saglasnost "Kontura Interiors" doo Nikšić, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio kat.parcele br.159 KO Kostanjica, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list Crne Gore"- br.95/20) izrađeno od strane "Enforma" Doo Kotor, sa elektonskim potpisom od 27.09.2024.godine u 16:02:54 + 02'00', u smislu usaglašenosti istog sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj linije prema navedenom planu).

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom Ministarstvu, u kojoj u bitnom navodi da kao vlasnica kat.parcele br.158, uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta lokaciji koju čini kat.parcela br.159 KO Kostanjica, je utvrdila da predloženo idejno rješenje nije u skladu sa preporukama i mjerama iz PUP-a Kotor, urbanističko tehničkim uslovima i konzervatorskim uslovima i da može da nanese neprocjenjivu štetu vlasniku kat.parcele br.159 KO Kostanjica.

Ovo Ministarstvo je po razmatranju žalbe, ožalbenog rješenja i ostalih spisa ove upravne stvari, utvrdilo da je prvostepeni postupak pravilno sproveden i da su relevantne činjenice pravilno i u potpunosti utvrđene, da je na tako utvrđeno činjenično stanje

pravilno primijenjeno relevantno materijalno pravo, kao i da se postupajući Glavni gradski arhitekta kretao u okvirima svojih ovlaštenja, te da je zakonitost rješenja nesumnjiva, zbog čega su se stekli uslovi da se žalba odbije kao neosnovana.

Članom 88 stav 5 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), propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta, odlučuje Ministarstvo.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i planski dokument i idejno rešenje, izrađeno od strane „ENFORMA“ D.O.O Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.09.2024.godine u 16:02:54 + 02'00', na osnovu kojeg je donijeto rješenje kojim se daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, podnosiocu zahtjeva „Kontura Interiors“ doo Nikšić broj UPI-10-333/24-884-4 od 27.09.2024.godine, izdato od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, a na koja je izjavljena žalba stranke u postupku ovaj Direktorat je utvrdio sledeće:

U tački 1.žalbe se navodi da je kota prizemlja novoprojektovanog objekta proizvoljno izabrana i da nema utemeljenje u autentičnoj konfiguraciji terena. Dalje navodi da je parcela 159 na kojoj se planira izgradnja objekta definisana u XVII vijeku i da je predstavljala vinograd kao i da se sastojala iz terasa podzidanih međama od pločastog kamena.

Uvidom u grafičku dokumentaciju postojećeg stanja, a to su geodetska podloga sa svim relevantnim podacima potrebnim za utvrđivanje činjeničnog stanja i, između ostalog, predmetnih visinskih kota postojećeg terena, kao i uvidom u dostavljene slike postojećeg terena slikane dronom te, u konačnom, upoređivanjem istih sa planskim dokumentom, konstatuje se da je projektant pravilno utvrdio kotu prizemlja novoplaniranog objekta u odnosu na planski dokument. U prilog ovoj tvrdnji stoje navodi iz planskog dokumenta PUP-a Kotor u kom je definisano *“je da kota najnižeg terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1.0m iznad kote prirodnog terena,”*

Ukazujemo da je planom definisano: *“Ovaj tip predjela zastupljen je na krečnjačkim padinama Kostanjice, gdje su predložene lokacije sa turističkom namjenom, odnosno u okviru naselja moguće je realizovati objekte turizma i ugostiteljstva u skladu sa potrebama korisnika prostora. Kada je u pitanju obalni odmak do 0-100m, preporuka je da se u naseljima u ovom pojasu što više realizuju objekti turističke namjene, i objekti čija djelatnost je vezana za more u naseljima sa tradicionalnim poljoprivrednim terasama (gornje zone naselja: Dobrota, Morinj, Ljuta, Prčanj, Donji Stoliv, Kostanjica, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari). Lokacija je veoma strma i potrebno je očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja. Očuvati i obnoviti elemente kulturnog pejzaža (međe, putevi, staze, regulacije vodotokova i sl.). Predviđena je izgradnja novih međa u maniru tradicionalne gradnje. Za seoska naselja sa poljoprivrednim terasama (izrada Studije razvoja ruralnih predjela) očuvati karakteristike tradicionalnog sklopa ruralne cjeline. Očuvati i revitalizovati ruralno nasljeđe u gornjim zonama: naselja sa starim terasastim imanjima i originalnom parcelacijom, regulisanim vodotokovima, putevima, starim kućama i pomoćnim objektima, maslinjacima, vinogradima i drugim elementima tradicionalnog načina života.”*

U odnosu na navode žalbe, tačka 2. odnosno 2.1 *Visine podzida* žalitelj navodi djelove iz urbanističko – tehničkih uslova: "Visina zida može biti 1m. Iznimno ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog ambijenta, može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2m i visinom pojedinačne kaskade do 2m. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade." Dalje navodi da je u idejnom rješenju novoplaniranog objekta predviđen podzid visine 4,6m a što je, po tvrdnji žalitelja u suprotnosti sa UT uslovima, budući da je propisom dozvoljena maksimalna visina podzida 2m.

Prostornim urbanističkom planom opštine Kotor definisano je: "..., a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladanju visinskih razlika terena, grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Visina zida može biti do 1,0m. Izuzetno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a ne postoji opasnost od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0m i visinom pojedine kaskade do 2,2m."

U odnosu na navode iz žalbe, navode iz planskog dokumenta te sagledavajući idejno rješenje novoplaniranog objekta u dijelu isprojektovanih podzida oko objekta, konstatuje se da je idejnim rješenjem savladana visinska razlika projektovanjem tri kaskade uz stepenište oko objekta na način da svaka ima visinu do 2,2m te da je isto u skladu sa planskim dokumentom.

U dijelu žalbe, tačka 2.2 *Ograđivanje parcele* gdje žalitelj navodi dio iz UT uslova: "Nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru urbanističke parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor ili zelenilom." Dalje navodi: "da bi iako planom nije dozvoljeno ograđivanje parcele, ona morala biti ograđena, odnosno izgradnja predloženog objekta na parceli 159 dovodi do intervencija na parceli 158 koje su suprotne planu. Izgradnjom ogradnog zida visine približno 1,5m iznad podzida od 4,6 m, formirao bi se između urbanističkih parcela 158 i 159 zid približne visine 6m što bi dodatno narušilo autentičnost i ambijent naselja Kostanjica."

Uvidom u idejno rješenje to jest u *grafičke priloge br. 1.02, 1.08, 1.09, 1.10, 1.13* i trodimenzionalni prikaz novoplaniranog objekta na urbanističkoj parceli br.159 konstatuje se da predmetna parcela nije ograđena već su kamene podzide isprojektovane unutar urbanističke parcele br.159 te se iste ne mogu smatrati ogradnim zidom, a što je u potpunosti u skladu sa planskim dokumentom. Ovo posebno imajući u vidu da je planom propisano da "Nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru urbanističke parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor ili zelenilom.", a što je već navedeno u ovom rješenju.

U odnosu na navode u žalbi, tačka 3. *Položaj objekta na parceli* u kojoj se osporava položaj objekta i ukazuje da isti nije u skladu sa lokalnim kontekstom i ima neadekvatan položaj, gabarit i volumen za datu lokaciju, da se pozicioniranjem novoprojektovanog

objekta umanjuje osunčanost kat.parcele 158 te da projektant nije posvetio dovoljno pažnje projektu, konstatuje se da je novoplanirani objekat isprojektovan u skladu sa planom zadatim građevinskim linijama (GL prema javnim površinama, bočnim i zadnjim GL), a što se može utvrditi uvidom u idejno rješenje, u dijelu grafičkih priloga *Situacija terena i Presjeci*.

Imajući u vidu da je spratnost novoplaniranog objekta u skladu sa planskim dokumentom, žalba u dijelu osunčanosti parcele 158 ne smatra se bitnom za razmatranje. Ovo posebno iz razloga jer je objekat isprojektovan u skladu sa zadatim građevinskim linijama datim u grafičkim prilogima PUP-a Opštine Kotor.

Na kraju, u žalbi, u tački 4. *Konzervatorski uslovi* se navodi da projekat nije urađen u skladu sa konzervatorskim uslovima, da je potrebno pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, da treba sačuvati konfiguraciju terena i da objekat nije zasnovan na rješenjima zastupljenim u tradicionalnoj arhitekturi istorijskog dela naselja Kostanjica.

Prema PUP -u Opštine Kotor, predmetna lokacija se nalazi u zoni *naselje*, a manjim dijelom *šume*, u isto vrijeme lokacija se nalazi i u jugo-istočnom dijelu katastarske opštine Dobrota I i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora.

U dijelu planskog dokumenta: “- *Mjere II - istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu (Dobrota, Ljuta, Orahovac, Dražin vrt, Muo, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Vitoglav)*” navodi se sljedeće:

- “Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.

- *Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.*

- *Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definisaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj.*

- *Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.*

- *Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.*

Konstatuje se da je prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao istorijsko naselje koja

se nalaze u blizini kulturnog dobra. Uzimajući u obzir prednje navedeno, novoplanirani objekat je usklađen sa mjerama iz studije zaštitnih kulturnih dobara uz poštovanje konzervatorskih uslova koji su izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara zavedeni pod brojem 05-264/2023-3 od 27.09.2023.godine.

Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturnog historijskog područja Kotora ("Službeni list Crne Gore", br. 056/13 od 06.12.2013, 013/18 od 28.02.2018, 067/19 od 11.12.2019) moraju se očuvati originalnost terena i nijesu dozvoljene promjene nasleđene linije obale, nasipanje obale, te izgradnju objekta planirati na osnovu izdatih uslova". Kao što je već navedeno, za predmetnu lokaciju je izrađena geodetska podloga od ovlaštene firme „Geogrid“ d.o.o. za potrebe projektovanja na kat.parceli br. 159 KO Kostanjica u zahvatu PUP-a „KOTOR,, KO Dobrota I , Opština Kotor, dana 12.04.2024.god. Uvidom u istu, konstatuje da je novoplanirani objekat isprojektovan u skladu sa konfiguracijom terena i izohipsama.

Na osnovu Urbanističko tehničkih uslova izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora zavedenim pod brojem pod br. 0303-333/23-22571 od 04.10.2023.godine, „Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja“ (str.12) navodi se da oblikovanje novih objekata mora biti usklađeno sa strukturama u neposrednom okruženju u pogledu osnovnih parametara forme principa i organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekta i materijalizacijom objekta moraju se poštovati ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja , tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu prednje navedeno, konstatuje se da je idejno rješenje stambenog objekta na lokaciji koju čini dio kat.parcele br.159 K.O Kostanjica, usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materializaciju koje propisuje planski dokument PUP Opštine Kotor jer isto likovno i oblikovno doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta. Imajući u vidu navedeno, idejno rješenje na koje je data saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, izrađeno je u skladu sa planskim dokumentom, urbanističko tehničkim uslovima i konzervatorskim uslovima.

Dakle, suštinske nejasnoće u konkretnom postupku nema, te stoga posebno ukazujemo da je Rješenje donijeto od strane nadležnog organa, u propisanoj proceduri, i na osnovu pravilno i tačno utvrđenog činjeničnog stanja. U vezi sa navedenim, ističemo da je činjenično stanje utvrđeno u skladu sa članom 87 stav 4 tačka 1, a u vezi člana 88 stav 1 i 3 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).

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno 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.

Ovo Ministarstvo je cijenilo i ostale navode žalioaca i našlo da su neosnovani i bez uticaja na drugačije rješenje.

Sa svega izloženog, ocijenjeno je da ožalbenim rješenjem nije povrijeđen zakon na štetu žalioca, pa je primjenom člana 126 stav 4 ZUP-a, riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor, tužbom pred Upravnim sudom Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema rješenja.

Po punomoćju br. 15-011/25-4003/1 od 20.03.2025
**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**



Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- Službi Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor;
- a/a.