



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-332/23-1352/2
Podgorica, 20.03.2023. godine

Lalević Jadranka
-punomoćnik Marjanović Aleksandra-

HERCEG NOVI

Jova Dabovića bb

Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.

Naime, shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Aktom br. 09-332/23-1352/1 od 17.02.2022. godine, Marjanović Aleksandar, zastupan putem punomoćnika Lalević Jadranke, iz Herceg Novog, obratio se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta – Apart Hotela 4* / u zoni namjene turizam - hoteli, na katastarskoj parceli br. i 1694/2 K.O. Bijela, u zahvatu izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana – GUP-a Opštine Herceg Novi – OHN u zoni Bijele ("Službeni list Crne Gore" br. 07/09) i Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – OHN ("Službeni list Crne Gore" br. 52/18 i 04/19).

Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlaštenja iz člana 87.st.4.tač.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj: 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), a na osnovu uvida u idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta – Apart Hotela 4* / u zoni namjene turizam - hoteli, na katastarskoj parceli br. i 1694/2 KO Bijela, u zahvatu izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana – GUP-a Opštine Herceg Novi – OHN u zoni Bijele ("Službeni list Crne Gore" br. 07/09) i Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – OHN ("Službeni list Crne Gore" br. 52/18 I 04/19), investitora Marjanović Aleksandra iz Herceg Novog, koje je izrađeno od

strane "ARHING" D.O.O. Herceg Novi i ovjereno elektronskim potpisom dana 30.01.2023. u 18:38:27 +01'00', utvrdio sledeće nepravilnosti:

Naime, uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju - Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta, utvrđeno je da je isto nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i planskim dokumentom, a ovo iz sledećih razloga:

U tehničkom opisu idejnog rješenja je konstatovano da se "na parceli nalazi davno započeti objekat (grubi građevinski radovi), dim. cca 11,15 m x 12,90 m, spratnosti "podrum". Takođe na grafičkom listu - kopija ortofoto snimka se vidi započeti objekat približnih dimenzija prethodno navedenih.

U grafičkom dijelu idejnog rješenja na listu geodetska situacija terena, koju je snimio "GEOERC" D.O.O. Herceg Novi, na katastarskoj parceli broj 1694/2 K.O. Bijela, ucrtane su konture "objekta u izgradnji", približnih dimenzija kao što su prethodno navedene.

Shodno Listu nepokretnosti 1404 – prepis, evidentno je da se katastarska parcela broj 1694/2 K.O. Bijela nalazi u svojini 1/1 Marjanović Aleksandra, u kojem nije evidentiran postojeći objekat.

Kako se radi o objektu koji je započet prema opisu idejnog rješenja u kojem je konstatovano da se na kat.parceli, broj 1694/2 K.O. Bijela, ucrtane konture "objekta u izgradnji", približnih dimenzija kao što su prethodno navedene, a na osnovu uvida u ažuriranu katastarsku evidenciju – List nepokretnosti 1404-prepis za katastarsku parcelu, br. 1694/2 K.O.Bijela ne nalazi evidentiran započeti objekat nego u Podacima o teretima i ograničenjima, zabilježba Prava navođenja vode preko kojih protiče potok bez katastarskih oznaka u korist kat.parcela br. 1693 i 1694 K.O.Bijela te zabilježba doživotnog plodouživanja i zabrana otuđenja i opterećenja bez pisane saglasnosti Marjanović Milana i Mire, to je potrebno da ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, za započeti objekat, dostavite Prijavu za početak izvođenja građevinskih radova, odobrena od strane nadležnog inspekcijuskog organa ili građevinsku dozvolu izdatu od strane nadležnog organa ukoliko se radi o započetim građevinskim radovima izvedenim u vrijeme važenja derogiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ili pak u nedostatku ove dokumentacije rješenje o rušenju, izdato od strane nadležnog organa lokalne uprave. U suprotnom, smatarće se da se radi o bespravnom objektu koji podliježe primjeni Zakona o legalizaciji a shodno članu 152.st.1.Zakona o legalizaciji bespravnih objekata u kojem je utvrđeno da se bespravnim objektom smatra zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole.

Takođe je potrebno da ovom ministarstvu, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, dostavite akt nadležnog organa Opštine Herceg Novi -saglasnost na osnovu kojeg je izvršeno pravo navođenja vode preko kojih protiče potok bez kat. oznaka u korist kat. parcela br. 1693 i 1694 sve K.O.Bijela, Opština Herceg Novi, budući da se radi o prirodnim bogatstvima, odnosno o lokalnim dobrima od opšteg interesa, shodno članu 15 Zakona o državnoj imovini (" Službeni list Crne Gore, br. 21/09, 40/11), kao i Ugovor o doživotnom plodouživanju sa zabranom otuđenja i opterećenja bez pisane saglasnosti Marjanović Milana i Mire a koji akti su upisani kao zabilježba – teret u koloni " G " Lista nepokretnosti 1404-prepis.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, u smislu postupanja po članu 111. st. 2.Zakona o upravnom postupku, potrebno je da u roku od 5. (pet) dana od dana prijema ovog rješenja, date pisano izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka na ovako utvrđeno činjenično stanje.

U suprotnom, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta će postupiti u smislu člana 112.st. 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Siniša Minić, dipl.inž.arh.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

VLADAN STEVOVIĆ M. Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.03.20 06:03:25 +01'00'