



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPII 09-042/23-371/4
Podgorica, 27.12.2024. godine

OPŠTINA BAR
Služba glavnog gradskog arhitekta

BAR
Bulevar Revolucije br. 1

U skladu sa članom 131 Zakona o upravnom postupku, dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović

Peđa Davidović

Dostavljeno:

-naslovu;

-a/a.



MINISTAR
Slaven Radunović

Slaven Radunović



Broj: UPII 09-042/23-371/4

Podgorica: 27.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi Pajković Gorana, zastupanog putem advokata Raičević Milonje iz Bara, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Bar br. UPI 15-333/23-66/5 od 23.11.2023.godine kojom je odbijen zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju objekta centralnih funkcija sa stanovanjem i turizam na urbanističkoj parceli UP90, zona "A", podzona "A3", koju čini dio katastarske parcele br. 2000/5, KO Sutomore, u zahvatu DUP-a „Sutomore centar“, Opština Bar, 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 i 82/20) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 6 Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Bar broj UPI 15-333/23-66/5 od 23.11.2023.godine.

2. Daje se saglasnost Pajković Goranu iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Urbanizam i projektovanje“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.11.2023.godine u 13:58:13 CET, za izgradnju objekta centralnih funkcija sa stanovanjem i turizam na urbanističkoj parceli UP90, zona "A", podzona "A3", koju čini dio katastarske parcele br. 2000/5, KO Sutomore, u zahvatu DUP-a „Sutomore centar“, Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 1.298,88m², (planom zadato 1.299,83m²); ukupni indeks izgrađenosti 2.49 (planom zadato 2.50); površine pod objektom 161,74m² (planom zadato 207,97m²); indeks zauzetosti 0.31 (planom zadato 0.40); spratnosti P+6 (planom zadato 10 vidnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem broj UPI 15-333/23-66/5 od 23.11.2023.godine, odbijen je zahtjev Pajković Gorana iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju objekta centralnih funkcija sa stanovanjem i turizam na urbanističkoj parceli UP90, zona "A", podzona "A3", koju čini dio katastarske parcele br. 2000/5, KO Sutomore, u zahvatu DUP-a „Sutomore centar“, Opština Bar.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu iz svih zakonom predviđenih razloga u kojoj u bitnom navodi, da ne postoji osnov da njegov zahtjev bude odbijen kao nepotpun iz razloga koji su navedeni u prvostepenom rješenju, te da je istom dostavio sve isprave i dokaze koji su potrebni za izdavanje tražene saglasnosti, a sve u skladu sa zakonom i važećim DUP-om „Sutomore -Centar“. Isti dalje navodi, da mu je nadležni organ Opštine izdao UT uslove broj 032-07-dj-352-17 od 28.03.2013. godine, da je u skladu sa zakonom i važećim DUP-om, pribavio potrebne saglasnosti vlasnika susjednih parcela, izvršio neophodnu parcelaciju, te da je na osnovu pribavljenih UT uslova izradio projekat idejnog rješenja. Isti dalje navodi, da mu pripada pravo izgradnje objekta po Osnovnom DUP-u „Sutomore-Centar“ („Sl list CG“ – opšti propisi broj: 40/12), pozivajući se na odredbu tačke 2 Odeljka 5.4 „Opšti uslovi za izgradnju“, DUP-a „Sutomore-Centar“ – Izmjene i

dopune („Sl. list CG – opštinski propisi, broj: 52/18), koja propisuje: „Objekti na urbanističkim parcelama za koje su prema važećem DUP-u iz 2012. godine, izdate građevinske dozvole ili Urbanističko tehnički uslovi će se graditi prema definisanim parametrima. Ukoliko objekti ne budu izgrađeni prema izdatim građevinskim dozvolama ili UTU, nove urbanističko tehničke uslove definisati prema smjernicama ovog Plana“.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 Zakona, tač. 1-6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) propisano je da glavni državni arhitekta 1) 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 građevinskim linijama); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116. ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture;3), izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost za urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88.stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m2 bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

Stavom 4 člana 88 Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu, a stavom 5 istog člana Zakona, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Odredbom člana 126 stav 6 Zakona o upravnom postupku, propisano je da, ako drugostepeni organ nađe da se na osnovu utvrđenih činjenica upravna stvar mora riješiti drukčije nego što je riješena prvostepenim rješenjem, drugostepenim rješenjem će poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar.

Postupajući po predmetnoj žalbi, ovlašćeno službeno lice je uputilo poziv za održavanje usmene rasprave, akt broj UPII 09-042/23-371/2 od 24.05.2024. godine, radi izjašnjenja u predmetnoj stvari, a u smislu upotpunjavanja činjeničnog stanja. Po predmetnom pozivu, dana 30.05.2024.godine, održana je usmena rasprava u službenim prostorijama Ministarstva, o čemu postoji dokaz – Zapisnik o usmenoj raspravi broj UPII 09-042/23-371/3, na kojoj je stranka – Pajković Goran uz prisustvo projektanta koji je izradio tehničku dokumentaciju, dao izjašnjenje u vezi predmetne stvari.

Ožalbeno rješenje nije sačinjeno u skladu sa članom 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku u kojem je jasno poropisano da svako obrazloženje sadrži, kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni i pozivanje na propis kojim je to propisano, odnosno detaljne razloge zbog kojih žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Na osnovu uvida u Rješenje broj UPI 15-333/23-66/5 od 23.11.2023. godine, Ministarstvo je zaključilo da je prvostepeni organ u obrazloženju ožalbenog rješenja, samo konstatovao da je svojim Obavještenjem broj UPI-15-333/23-66/1 od 09.08.2023. godine utvrdio deset tačaka koje se odnose

na nedostatke u pogledu zahtjeva podnosioca Pajković Gorana iz Bara, a kojim je tražio otklanjanje istih, pozivajući se na čl. 60, 111 i 112 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), pri čemu je propustio da iste navede u obrazloženju ožalbenog rješenja, a time i procesnu obavezu u dijelu navođenja razloga koji upućuju na odluku u dispozitivu ožalbenog rješenja. Osim toga, razlozi koje je prvostepeni organ dao u obrazloženju ožalbenog rješenja, po ocjeni Ministarstva, ne mogu dovesti do zaključka o pravilnosti rješavanja predmetne stvari, jer se zasnivaju na pogrešno utvrđenom činjeničnom stanju, što predstavlja povredu pravila postupka shodno članu 11 Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano da se u upravnom postupku moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivnje o upravnoj stvari. .

Naime, prvostepeni organ je u svom Obavještenju br. UPI-15-333/23-66/1 od 09.08.2023.godine, koje je ponovio u obrazloženju ožalbenog rješenja, kao glavni nedostatak naveo urbanističko tehničke uslove koji datiraju od 28.03.2013. godine, kao izvod iz DUP-a koji nije na snazi, zbog čega je od podnosioca zahtjeva Pajković Gorana iz Bara, tražio da priloži nove urbanističko tehničke uslove prema važećem DUP-u “Sutomore-Centar” izmjene i dopune (“Sl. list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 052/18 od 31.12.2018.) i uskladi idejno rješenje prema istim. U odnosu na ovako utvrđeno činjenično stanje, podnosilac zahtjeva Pajković Goran iz Bara, ovdje žalitelj, je u svom izjašnjenju broj UPI 15-333/23-66 od 20.11.2023. godina, a kasnije i u žalbi, jasno ukazao na poglavlje 5.4. *Opšti uslovi za izgradnju* tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana Sutomore centar Izmjene i dopune („Službeni list CG - opštinski propisi”, br. 52/18), kojim je propisano sledeće: „*Objekti na urbanističkim parcelama za koje su prema važećem DUP-u iz 2012g. Izdate građevinske dozvole ili Urbanističko tehnički uslovi će se graditi prema definisanim parametrima. Ukoliko objekti ne budu izgrađeni prema izdatim građevinskim dozvolama ili UTU, nove urbanističko tehničke uslove definisati prema smjernicama ovog Plana.*“

S tim u vezi, a uzimajući u obzir da su UTU za parcelu koja je predmet idejnog rješenja izdati na osnovu Detaljnog urbanističkog plana Sutomore - centar („Službeni list CG - opštinski propisi”, br. 40/12), ovaj organ zaključuje da nisu ispravni navodi glavnog gradskog arhitekta koji se tiču primjene izdatih UTU koji su sastavni dio idejnog rješenja, te da se, prema pomenutoj smjernici iz DUP-a Sutomore centar Izmjene i dopune („Službeni list CG - opštinski propisi”, br. 52/18) – izdati UTU broj 032-07-dj-352-17 od 28.03.2013. godine smatraju validnim i idejno rješenje se ima cijeniti u odnosu na iste.

Nadalje, Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev Pajković i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta centralnih funkcija sa stanovanjem i turizam na urbanističkoj parceli UP90, zona “A”, podzona “A3”, koju čini dio katastarske parcele br. 2000/5, KO Sutomore, u zahvatu DUP-a „Sutomore centar”, Opština Bar, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 1.298,88m², (planom zadato 1.299,83m²); ukupni indeks izgrađenosti 2.49 (planom zadato 2.50); površine pod objektom 161,74m² (planom zadato 207,97m²); indeks zauzetosti 0.31 (planom zadato 0.40); spratnosti P+6 (planom zadato 10 vidnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu oblikovanja i materijalizacije, u dijelu 5. Arhitektura i materijali, propisano je sljedeće: Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim naslijeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala. Javni objekti se ne mogu ograđivati. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat jednostavnih geometrijskih formi i u skladu sa namjenom. Upotrijebljeni su tradicionalni i savremeni materijali, pri čemu se vodilo računa da se postigne vizuelna ujednačenost sa zatečenim ambijentom. Pri projektovanju i oblikovanju su primijenjeni elementi lokalne arhitekture. Svi spoljašnji zidovi su predviđeni sa kontaktnom fasadom tipa "DEMIT", termoizolovani su izolacijom na bazi stiropora d=5cm, sa oblogom od bavalita kao završnog sloja. Boja fasade je bijela u kombinaciji sa sivim elementima, dok je u prizemlju sive boje u drugoj obradi. Ograde terasa su staklene. Projektovan je kosi krov nagiba 12 stepeni, Svi oluci su projektovani od pocinkovanog lima. Spoljašnja - balkonska vrata i prozori su od eloksiranih aluminijumskih profila sa termo prekidom u svijetlom tonu, zastakljeni termopan staklom.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Shodno priloženoj dokumentaciji i utvrđenom činjeničnom stanju, na osnovu člana 126 stav 6, odlučeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom Sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Peđa Davidović, dipl. pravnik

Peđa Davidović