



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: UPII 09-042/23-182/11
Podgorica, 04.03.2024. godine

ADVOKAT mr BORIS BODIROGA

- Punomoćnik „ AREA GROUP „ D.O.O.Herceg Novi i „ HAM GROUP „ D.O.O.
Herceg Novi -

Ulica: I Bokeške Brigade br. 10
HERCEG NOVI

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslouu;

- Opštini Herceg Novi, Služba Glavnog gradskog arhitekta;

- a/a.

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA U OBLASTI
ARHITEKTURE

Broj: UP II 09-042/23-182/11
Podgorica, 04.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, rješavajući po žalbi D.O.O. "AREA GROUP" Herceg Novi i D.O.O. "HAM GROUP" D.O.O. Herceg Novi, zastupanih putem Advokatske kancelarije mr Borisa Bodiroke, izjavljene protiv rješenja Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi, br. 02-14-333-UPI-76/22-1 od 08.06.2023. godine u postupku po zahtjevu imenovanih za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli koju čini kat. parcela, br. 665 K.O.Topla u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 52/18), na osnovu člana 88. st. 5. a u vezi čl. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), čl. 46.st.1. i čl. 126.st.9. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

1. Usvaja se žalba D.O.O. "AREA GROUP" Herceg Novi i D.O.O. "HAM GROUP" D.O.O. Herceg Novi, zastupanih putem Advokatske kancelarije mr Borisa Bodiroke i PONIŠTAVA se rješenje Opštine Herceg Novi - Služba Glavnog Gradskog arhitekta, br. 02-14-333-UPI-76/22-1 od 08.06.2023. godine, kojim je u stavu 1. dispozitiva prekinut postupak davanja saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela br. 665 K.O.Topla u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030 godine („ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 52/18), pokrenut po zahtjevu D.O.O. „ AREA GROUP „ sa sjedištem u Herceg Novi, a u stavu 2. dispozitiva istog rješenja utvrđeno je da prekid postupka traje do pravosnažnog okončanja parničnog postupka Posl. Br. P. 210/2019 koji se vodi pred Osnovnim sudom.
2. DAJE SE SAGLASNOST D.O.O." AREA GROUP " Herceg Novi i D.O.O. " HAM GROUP " D.O.O. Herceg Novi, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambeno-poslovnog objekta projektovano od strane „ARHIMAR " D.O.O. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 02.10.2023. godine u 09:15:29 + 02'00', na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela br. 665 K.O.Topla u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030 godine („ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 52/18), koje je izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 1.110,14 m² (Planom dato 1.122,00 m²), indeks izgrađenosti – 1,18 (Planom zadato 1,20); indeks zauzetosti – 0,385),

Planom zadato: 0,40); spratnost objekta G+P+2 (Planom dato G+ P+2), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Objasnenje

Ožalbenim rješenjem, br. 02-14-333-UP1-76/22-1 od 08.06.2023. godine u stavu 1. dispozitiva prekinut postupak, pokrenut po zahtjevu D.O.O. " AREA GROUP " Herceg Novi i D.O.O. " HAM GROUP " D.O.O.Herceg Novi, zastupanih putem Advokatske kancelarije mr Borisa Bodiroge za davanja saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela br. 665 K.O.Topla u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030 godine („ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 52/18), a u stavu 2. dispozitiva istog rješenja utvrđeno je da prekid postupka traje do pravosnažnog okončanja parničnog postupka Posl. Br. P. 210/2019 koji se vodi pred Osnovnim sudom.

Protiv citiranog rješenja, žalitelj je izjavio žalbu zbog nepravilnog i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene materijalnog prava i bitnih povreda pravila upravnog postupka. Ističu, da se je prvostepeni organ u ponovnom postupku u potpunosti oglušio o ukidnim razlozima u drugostepenom rješenju, br. UP11 09-042/23-59/7 od 20.04.2023. godine, donesenog od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma. Napominju, da se parnični postupak koji se vodi pred Osnovnim sudom u Herceg Novom, P.br. 210/2019 između Ličine Jelene i Spremić Končar Milice, protiv Martinović Ranke i Žanke ne predstavlja prethodno pravno pitanje za predmetni upravni postupak u kojem se traži saglasnost Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na katastarskoj parceli br. 665 K.O. Topla, budući da imenovana privredna društva nijesu na bilo koji način učesnici u predmetnom parničnom postupku te od njegovog ishoda ne zavise njihova prava kao investitora i vlasnika nepokretnosti – katastarska parcela, br. 665 K.O.Topla. Takođe napominju, da su iz predmetnog idejnog rješenja uklonjeni djelovi koji tretiraju sporni objekat , pri čemu između ovih navedenih privrednih društava i stranki u parničnom postupku ne postoji nikakav sporni odnos.Osim navedenog, u predmetnoj upravnoj stvari, traži se odobrenje na idejno rješenje za novoplanirani poslovno-stambeni objekat na opisanoj lokaciji, a za koje postoje prethodno izdati urbanističko-tehnički uslovi i za isti planirani objekat postoji zauzima manje od 1,50% površine predmetne parcele.Ukazuje na bitnu povredu pravila upravnog postupka, budući da prvostepeni organ u ponovnom postupku nije sproveo ispitni postupak i nije dao mogućnost stranci da se izjasni u cilju utvrđivanja bitnih činjenica i okolnosti i zaštiti svoja prava i pravne interese, shodno članu 105 a u vezi sa članom 111. Zakona o upravnom postupku u kojem je propisana obaveza javnopravnog organa da se stranci u postupku omogući izjašnjenje na bitne okolnosti. Na osnovu svega izloženog, predlažu da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito i predmetni zahtjev usvoji u drugostepenom odlučivanju.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrilo je žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač. 1. al. 1 i 2, tač. 2-6 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 ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 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 građevinskoj liniji); 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 na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objektata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88. stav 2. Zakona, propisano je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta, odlučuje Ministarstvo.

Razmatrajući predmetnu žalbu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je utvrdilo da ožalbeno rješenje nije sačinjeno u skladu sa članom 22. stav 7. Zakona o upravnom postupku, a kojim je jasno propisan obavezni sadržaj pisanog rješenja, pa je utvrđeno da obrazloženje rješenja mora da bude razumljivo i da sadrži kratko zlaganje 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 datu u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažan neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzet u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni i glavne razloge za donijetu odluku.

Naime, razmatrajući predmetnu žalbu sa spisima predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je s pozivom na čl. 126. stav 9. Zakona o upravnom postupku, pošto je u konkretnoj stvari prethodno donijeta drugostepena odluka ovog Ministarstva, br. UPII 09-042/23-59/7 od 20.04.2023. godine kojom je poništena prvostepena odluka Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi, br. 02-14-333-UPI-76/22 od 02.02.2023. godine i predmet vraćen

prvostepenom organu na ponovni postupak i odlučivanje, dao je Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće:

Naime, Smjernicama iz planskog dokumenta - Prostorno-urbanistički plan Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine-GUR Igalo („Službeni list-opštinski propisi“, br. 52/18, 04/19), na predmetnoj lokaciji koju čini katastarska parcela br. 665 KO Topla, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene (MN).

Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi i specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovlađujuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela.

Prostor između ivice kolovoza i regulacione linije može se predvidjeti za izgradnju trotoara, nivelisanje usjeka i nasipa oko saobraćajnica i njihovo obezbjeđenje, izgradnju zaštitnih potpornih zidova, postavljanje instalacija, mogućnost izgradnje rigola i sl. Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama određuju se na način da se ispoštuju važeći tehnički propisi, standardi i normativi, kao i sledeći uslovi: za objekte čija je visina (H) > 10,0 m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) jednaka je $1/2 H$ («H» je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orjentisana prema javnoj površini).

Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sledeći uslovi: za objekte čija je visina (h)* > 10,0 m, udaljenost prema susjednim parcelama iznosi najmanje $1/4$ ukupne visine objekta («h»* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža: za (P+2) 12,00 m.

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora. Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Na predmetnoj kat.parceli je zatečen postojeći objekat evidentiran u listu nepokretnosti kao zgrada br.1-bioskop površine pod objektom 23 m². Ovaj objekat je nekadašnja biletarnica ljetnjeg amfiteatra. Idejnim rješenjem planirano je uklanjanje ovog objekta do

prijave radova za građenje. Na prilazu parceli, uz trotoar su zatečena dva stara stabla čempresa koja se zadržavaju idejnim rješenjem.

Aktom Opštine Herceg Novi, br. UPII 09-042/23-182/3 od 06.09.2023. godine, Opština Herceg Novi, Kabinet Predsjednika Opštine je na zahtjev ovog Ministarstva, br. UPII 09-042/23-182/2 od 23.08.2023. godine u dijelu evidentiranog objekta na katastarskoj parceli br. 665 K.O. Topla, dalo izjašnjenje, u kojem je, između ostalog, utvrđeno da se predmetnim planskim dokumentom za dječije kino ili amfiteatar sa pozornicom, nijesu definisani uslovi zaštite, kako zakonskim, tako i podzakonskim aktom Opštine Herceg Novi.

Objekat je svojom dužom osovinom lociran u pravcu sjeverozapad- jugoistok. Pješački i kolski prilaz objektu je sa postojeće Ulice Sava Ilica, koja tangira parcelu duž sjeverozapadne granice. Uz ulicu je planiran prostor za četiri parking mjesta, namijenjenih potrebama poslovnog prostora u prizemlju objekta. Oko objekta su planirane uređene površine trotoara popločane kamenim pločama, namijenjene pješačkom pristupu objektu, kao i kolskom pristupu do auto-lifta, sa zapadne strane parcele, koji se nalazi u sklopu etaže prizemlja. Objekat je spratnosti Po+P+2 odnosno ima tri nadzemne etaže i jednu podzemnu-podrumsku etažu namijenjenu garažiranju vozila. U podrumu je planirana garaža sa 14 PM, dok se u parteru planiraju još četiri parking mjesta.

Prizemlje je poslovnog karaktera sa dva veća poslovna prostora, kao i ulaz u stambeni dio objekta sa vertikalnom komunikacijom. Na prvom i drugom spratu je planirano po pet stambenih jedinica, tipa jednosobnih i trosobnih stanova. Krov iznad drugog sprata je ravan, neprohodan, sa nagibom krovnih ravni 1.7-2.5%. Krov iznad podrumске etaže je projektovan kao ravni, zeleni ekstenzivni krov, sa slojevima datim u grafičkom prilogu-presjeku kroz objekat.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji obezbijeđen je sa sjeverne strane sa kat. parcele br. 2570/1 KO Topla, u naravi nekategorisani putevi.

Uvidom u List nepokretnosti 473-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 109-919-16285/2023 od 26.09.2023. godine, utvrđeno je za katastarsku parcelu, br. 665 K.O Topla, pravo susvojine u obimu 1/1 za D.O.O." AREA GROUP " Herceg Novi i D.O.O. " HAM GROUP " D.O.O.Herceg Novi, čime je utvrđena legitimacija investitora shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Sa izloženih razloga, kako je idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 665 KO Topla, projektovano od strane „ARHIMAR “ D.O.O. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 02.10.2023. godine u 09:15:29 + 02'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 1.110,14 m² (planom dato 1.122,00 m²), indeks izgrađenosti – 1,18 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti – 0,385 (planom zadato 0,40); spratnost objekta G+P+2 (planom dato G+ P+2), smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta, to je s pozivom na čl. 87.stav 4. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i čl. 126. tačka 9. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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
Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Prijava: Nataša