



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 09-042/23-223/4

Podgorica: 25.04.2025. godine

ZORAN KALUĐEROVIĆ

HERCEG NOVI

Ul. Sava Ilića br.15, Igalo

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 02-14-333-UI-95/23 od 20.07.2023.godine, Glavni gradski arhitekta Opštine Herceg Novi je odbio zahtjev Kaluđerović Zorana iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, katastarski označenog kao broj zgrade 1, izgrađen na kat. parceli br.167 KO Topla.

Protiv citiranog rješenja Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi, podnosilac zahtjeva Kaluđerović Zoran iz Herceg Novog, izjavio je žalbu zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava.

Članom 126 stav 9 Zakona o upravnom postupku, propisano je da će drugostepšeni organ u situaciji kad je već jednom poništio prvostepeno rješenje, a stranka izjavi žalbu na novo rješenje prvostepenog javnopravnog organa, isti poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar.

Sagledavajući ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, Direktorat glavnog državnog arhitekta upućuje na sledeće:

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službrni list Crne Gore“, br. 019/25 od 04.03.2025. godine), propisano 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 povoljno za stranku.

Članom 22 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Službrni list Crne Gore“, br. 019/25 od 04.03.2025. godine), propisano je da glavni državni arhitekta odnsono glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Formalnopravni uslov dokazivanja stranačke legitimacije iz člana 91 stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta, je nepovoljna okolnost za stranku u ovom upravnom postupku, pa se primjenom citiranog člana 159 Zakona o izgradnji objekata, primjenjuje zakon koji je povoljniji za stranku, što u konkretnom znači primjena citirane odredbe iz člana 22 stav 6 Zakona o izgradnji objekata, koja isključuje proceduru provjere dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Imajući ovo u vidu, ovaj organ je pristupio sagledavanju tehničke dokumentacije idejnog rješenja i predmetnog planskog dokumente i utvrdio sljedeće nedostatke:

Predmetnu lokaciju čini kat. parcela broj 167 KO Topla i ista se nalazi u zahvatu *Prostorno-urbanističkog plana opštine Herceg Novi, GUR Igalo*, („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 52/18), *Opština Herceg Novi*. Urbanističko-tehničkim uslovima br.02-3-332-UP-167/2023 od 19.04.2023.godine, definisano je da je rekonstrukcija postojećih objekata moguća u okviru uslova datih za izgradnju. Neki od uslova za predmetnu lokaciju su:

-građevinska i regulaciona linija prema javnim površinama za objekat čija je visina manja od 10 m je minimum 5 m, minimalno udaljenje u odnosu na granice susjednih parcela za objekte čija je visina manja od 10 m je minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako slijedi uobičajna ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Izuzetno, u izgrađenim djelovima građevinskog područja, **minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može iznositi 1,5 m uz jednu granicu urbanističke parcele**, kada je to uslovljeno oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standard za izradnju slobodnostojećih objekata. Osim navedenog, u tekstualnom dijelu planskog dokumenta na strani 304, (*Posebna pravila za rekonstrukciju objekata i izgradnju novog objekta na mjestu uklonjenog*), rekonstrukcije u smislu bočne dogradnje objekata su moguće samo ukoliko se pri tome zadovolje propisani urbanistički parametri (max. spratnost, indeksi izgrađenosti i zauzetosti), propisana građevinska linija prema javnoj površini, min. **dozvoljene udaljenosti dograđenih dijelova objekta od granica prema susjednim parcelama** i uslov obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja PUP-a datim u poglavlju 9.4.1.2.).

Imajući u vidu navedene smjernice utvrđeno je predmetno idejno rješenje nije projektovano u skladu sa istim budući da dio objekta prelazi minimalno rastojanje od bočne urbanističke parcele. Tačnije, rekonstrukcijom/dogradnjom balkona na jugoistočnoj strani objekta isti se projektuje do zadatih 1,5 m, međutim uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja zaključuje se da se postojeća metalna konstrukcija u vidu pergola, mijenja novom konstrukcijom i to na način da se zidaju betonski stubovi na zidu sa susjedom, koji služe kao nosači drvene pergole koja se konzolno ispušta sa pomenutog balkona. Ova pergola, kao i pomenuti zid ka susjedu se u kompletu nalaze van propisane građevinske linije od 1,5 m. Kako je planom zadato da je rekonstrukciju moguće vršiti samo u okviru zadatih građevinskih linija, postojeću metalnu konstrukciju je moguće jedino adaptirati, dok je rekonstrukcija u vidu projektovanja drvene pergole i zidanih stubova na granici sa susjednom parcelom jedino moguća uz **pismenu saglasnot susjeda**.

Nadalje, u tehničkom opisu idjenog rješenja navedeno je da je investitor **uklonio** pomenutu metalnu konstrukciju i izveo betonske stubove u želji da dogradi trajne-betonske terase, u čemu ga je stopirala Građevinska inspekcija. U koliko je ovo slučaj, potrebno je dostaviti fotografije sa terena kako bi se sagledalo realno stanje na lokaciji, budući da su idejnim rješenjem dostavljene fotografije sa metalnom konstrukcijom.

Osim navedenog, potrebno je **na svim grafički priložima** (osnove, izgledi, presjeci...) nanijeti sve građevinske linije i iste iskotirati. Zatim, na situacijama prikazati udaljenje od susjednih objekata i njihovu spratnost, a na presjecima i izgledima susjedne objekte prikazati u siluetama, iskotirati udaljenje od istih i dati širi prikaz kroz lokaciju. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani. Dostaviti situaciju sa uređenjem terena, predviđeno parking mjesto je potrebno iskotirati, a u legendi površina procentualno naznačiti površinu zelenila i popločanja. Nadalje, u cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje **iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan**.

U članu 110 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List. CG", br. 24/10 i 33/14), navodi se: "Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja." Nadzemne etaže (suteran, prizemlje i spratovi) treba da budu formirane u okviru nadzemne građevinske linije, a vertikalni gabarit suterana pozicioniran u odnosu na morfologiju terena. U zauzetost parcele moraju se računati sve

nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. U skladu sa navedenim, dosaviti novu Izjavu projektanta sa tabelarnih prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara.

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

Peđa Davidović, dipl. pravnik

Peđa Davidović