



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UP II 09-102/21
Podgorica, 13.12.2021. godine

„ ARDI COMPANY „ D.O.O.

ULCINJ

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić



Dostavljeno:

- Naslovu;
- Opštini Ulcinj, Služba Glavnog gradskog arhitekta;
- Advokatu Đorđiju Čelebić, ul. Jovana Tomašević br.1, Podgorica
- a/a.

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE I PROSTORNOG PLANIRANJA

Broj: UP II 09-102/21
Podgorica, 13.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući po žalbi Veselina Kojičić, iz Ulcinja, zastupan putem advokata Đorđija Čelebić, iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj, br./Nr. 15-332/21-33/3 od 11.10.2021.godine, na osnovu člana 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore " br. 64/17, 44/18, 63/18,11/19 i 82/20), čl. 18, čl. 46. stav 2, a u vezi člana 126.stav.1.tačka 6. Zakona o upravnom postupku (" Službeni list Crne Gore " br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi,

R J E Š E N J E

- 1.Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj, br./Nr. 15-332/21-33/3 od 11.10.2021.godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.
2. Daje se saglasnost D.O.O. " ARDI COMPANY " iz Ulcinja, na Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno- turističkog objekta –fazna izgradnja,bruo razvijena građevinska površina podzemnihi nadzemnih etaža $995,37+1.268,37= 2.263,74$ m², na urbanističkim parcelama, br. UP 5 i UP 45, Zona „ B „ koje čine katastarske parcele, br. 2268/1, 2268/2 i 2268/3 sve K.O.Ulcinj, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ulcin Grad-za lokalitet Liman I „ („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, broj:22/16) i da su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata sa osnovnim urbanističkim parametrima : ostvoreni indeks izgrađenosti 1,36 (Planom propisan 1,45), ostvoreni indeks zauzetosti 0,46 (Planom propisani 0,48), ostvorena spratnost objekta: Po+Su+P+1+Ps/P+2 (Planom propisana : Po+Su+P+1+Ps(Pk)/P+2+Ps(Pk) i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji.
3. Stupanjem na snagu ovog rješenja, prestaju da važe prethodno izdata rješenja o davanju saglasnosti na idejna rješenja predmetnog objekta na opisanoj lokaciji, izdatih od strane Opštine Ulcinj- Glavni Gradski arhitekta i to: br./Nr: 15-13/18-1 od 15.10.2018.godine i 17.10.2018.godine i br/Nr: 15-71/19-1 od 15.10.2019.godine.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, D.O.O.” ARDI COMPANY “ Ulcinj, data je saglasnost na idejno rješenje stambeno-turističkog objekta, projektovanog od strane D.O.O. “ ITALDESIGN “ Ulcinj, na urbanističkim parcelama UP5 i UP45, Zona “ B “ koje čine katastarske parcele, br. 2268/1, 2268/2 i 2268/3 sve K.O.Ulcinj, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP= 1268,37 m² u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ Ulcinj – grad “ za lokalitet “ Liman 1 “ Opština Ulcinj (“ Službeni list Crne Gore “ opštinski propisi, br. 22/16), sa indeksom zauzetosti 0,46 (Planom propisani 0,48), indeks izgrađenosti 1,36 (Planom propisani 1,45) i spratnost objekta: Po+Su+P+2/Pk (Planom propisana: P+2+Pk/P+2+Pk).

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, zbog povrede pravila upravnog postupka, netačnog i pogeešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Naime, upućuje na činenicu da bi se izgradnjom predmetnog objekta, njegov objekat koji se nalazi u njegovom vlasništvu na katastarskoj parceli br. 2219 K.O.Ulcinj, nalazio u sjenci tog planiranog objekta, čime su ugrožena njegova prava kao zainteresovanog korisnika prostora iz kontaktne zobe obuhvaćene navedenim planskim dokumentom. Uskraćeno im je pravo učešća u postupku u svojstvu zainteresovanog lica a što predstavlja bitnu povredu pravila upravnog postupka, budući da im nije data mogućnost da se izjasne na rezultate upravnog postupka. Shodno stručnom nalazu sudskog vještaka, utvrđene su sledeće odlučne činjenice: nijesu ispoštovani urbanističko-planski ciljeni, narušena je morfologija terena, dobijena je saglasnost za gradnju objekta koja ometa stanovanje, objekat je konceptualno namijenjen za poslovanje a što je suprotno Planu, gradi se slobodnostojeći objekat na dvije urbanističke parcele, spajanjem urbanističkih parcela sa različitim urbanističkim parametrima, što je nedozvoljeno, objekat je tako pozicioniran na način da u potpunosti zaklanja njegov objekat, a što nije usklađeno sa planskim dokumentom u dijelu dimenzionisanja volumena i gabarita objekata na način da se ne ugrožavaju vizure susjednih objekata-preciznije vizure susjednih objekata, 50% fasade tih objekata treba da je orjentisano ka kvalitetnim vizurama prema moru, gradnjom objekta nijesu ispoštovani osnovni urbanistički parametri:bruto razvijena građevinska površina objekta je uvećana i nezakonito je pozicionirana donja kota prizemlja te pada sa gradnjom ispod puta, povećana je gustina stanovanja suprotno planskom rješenju i radi se o već izgrađenom objektu.

Napominje, da je obrađivač planskog dokumenta, na njegov zahtjev dao svoje stručno mišljenje o nezakonitosti dozvole spajanja urbanističkih parcela sa različitim urbanističkim parametrima, nedozvoljenost promjene namjene korišćenja prostora, pretvaranjem zone SMG u MN, bez promjene planskog dokumenta u skladu sa zakonom.

Sa navedenih razloga i shodno navedenim odlučnim razlozima, predlaže, da se ožalbeno rješenje poništi i vrati prvostepenom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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 objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2. Zakona, utvrđeno 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

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

Uvidom u idejno rješenje, izjavu odgovornog inženjera – projektanta „ITALDESIGN“ D.O.O. Ulcinj, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je konstatovano da su idejnim rješenjem za izgradnju stambeno - turističkog objekta-fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $995,37 + 1.268,37 = 2.263,74$ m², investitora „ARDI COMPANY“ D.O.O. iz Ulcinja, na urbanističkim parcelama br. UP5 i UP45, Zona B, na katastarskim parcelama broj 2268/1, 2268/2 i 2268/3 sve K.O. Ulcinj, zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj Grad – za lokalitet Liman I“ („SL. List Crne Gore, opštinski propisi, br. 22/16), ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: ostvoreni indeks izgrađenosti 1,36 (Planom propisan 1,45), ostvoreni indeks zauzetosti 0,46 (planom propisan 0,48), ostvorena spratnost objekta: Po+Su+P+1+Ps/P+2 (planom propisana Po+Su+P+1+Ps(Pk)/P+2+Ps(Pk)), i odnosa prema građevinskoj liniji. Saobraćajni – kolski i pješački prilaz lokaciji i objektu je projektovan sa planirane saobraćajnice.

Naime, uvidom u Detaljni urbanističkim planom „Ulcinj Grad – za lokalitet Liman I“, izmjene i dopune, Opština Ulcinj, između ostalog propisani su uslovi za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovne urbanističke parametre:

SEPARAT URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:

STANOVANJE MALE GUSTINE SMG:

Urbanističke parcele na kojima se planira stanovanje malih gustina, prikazane su na grafičkom prilogu – list 6, namjena površina – planirano stanje.

Građevinske linije su date u grafičkom prilogu list 7 – Parcelacija, regulacija i nivelacija.

Visinske razlike terena omogućavaju formiranje podrumskih i suterenskih prostora, koji se u najvećem broju slučajeva planiraju za garažiranje vozila i tehničke prostorije, a kao takvi ne ulaze u obračun BRGP-a.

Građevinska linija podzemne etaže (oznaka GL0) se poklapa prema ulici sa građevinskom linijom nadzemnih etaža – suterena i prizemlja (GL1). Na jednom broju urbanističkih parcela, dozvoljeno je erkerno ispuštanje etaža iznad zone prizemlja (GL2), a u skladu sa grafičkim priložima.

USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU:

Građevinska linija definisana je grafički i numerički na, iznad i ispod površine zemlje, i predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija ispod zemlje (GL0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne djelove objekta ili podzemne objekte. Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu.

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim urbanističkim parcelama tj. objektima. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje. Visinska regulacija svih objekata izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti manja, po potrebi korisnika prostora. Jedan nivo se računa u prosječnoj vrijednosti od približno 4-5 m za prizemne etaže P, 5-6 m za visoko prizemlje Pv i približno 3 do 3,5 m za etaže iznad prizemlja. Sve vrijednosti bruto površina i površina pod objektima date su kao maksimalne, a mogu biti manje po potrebi investitora. Kod novih objekata, dozvoljeno je projektovati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1,80 m, u skladu sa smjernicama iz „Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta“.

Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA:

Rješavanjem zahtjeva korisnika prostora za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije,

dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Arhitektura objekata treba da bude u skladu sa identitetom mjesta (genius loci), kroz korišćenje tradicionalnih elemenata oblikovanja (nagibi krovova, izbor materijala – drvo, kamen, ciglarski materijali za pokrivanje, proporcije otvora, trijemovi), a u savremenom duhu.

Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasledjem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.

Projektovanim idejnim rješenjem udružene (spojene) su obje urbanističke parcele br. UP5 i UP45 i projektovan je stambeno – turistički objekat koristeći ukupne urbanističke parametre zadate za predmetne urbanističke parcele.

Tekstualnim – tabelarnim i grafičkim dijelom planskog dokumenta za predmetne urbanističke parcele br. UP5 i UP45 planirani (zadati) su sledeći objedinjeni osnovni urbanistički parametri: maksimalni indeks zauzetosti 0,48; maksimalni indeks izgrađenosti 1,45, maksimalna spratnost objekta $Po+Su+P+1+Ps(Pk)/P+2+Ps(Pk)$.

Idejnim rješenjem objekta su projektovani osnovni urbanistički parametri za UP5 i UP45: indeks zauzetosti 0,46 (koji je manji od zadatog 0,48); indeks izgrađenosti 1,36 (koji je manji od zadatog 1,45), maksimalna spratnost objekta $Po+Su+P+1+Ps/P+2$ (koja je manja od planom zadate $Po+Su+P+1+Ps(Pk)/P+2+Ps(Pk)$).

Uvidom u spise predmeta, a shodno ožalbenim navodima u dijelu udruživanja urbanističkih parcela, utvrđeno je da ima tumačenja obrađivača Plana „Inkoplan D.O.O. Podgorica, br. 16/01 od 4. marta 2021.godine u kojem je utvrđeno da je i urbanističko-tehničkim uslovima moguće predvidjeti spajanje urbanističkih parcela, ali se njima ne mogu mijenjati urbanistički parametri za planirane objekte. Dakle, ako su urbanistički parametri urbanističkih parcela koje se spajaju različiti, svaki objekat se mora graditi uz poštovanje planskih indikatora datih za svaku parcelu ponaosob.

U odnosu na navedeno izjašnjenje obrađivača Plana, Glavni Državni arhitekta ocjenjuje da isto nije od uticaja na drugačije odlučivanje ove pravne stvari, budući da navedeno tumačenje se ne tiče odlučujućih ožalbenih razloga u dijelu poštovanja osnovnih urbanističkih parametara izuzev pojma koji se odnosi na udruživanja urbanističkih parcela na kojima se planira izgradnja predmetnog objekta, s obzirom na utvrđenu činjenicu koja se odnosi na potpunu usklađenost osnovnih urbanističkih parametara a što je prethodno utvrđeno u prethodno izloženom Stručnom nalazu Glavnog Državnog arhitekta.

Osim navedenog, data je i Informacija po pitanju utvrđivanja zakonitosti gradnje poslovno-stambenog objekta na UP 5 i 45 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad „Liman I, izdata od strane Direktorata za inspekcijske poslove i licenciranje, Direktorat za inspekcijски nadzor, Odsjek za inspekcijски nadzor za južni organ, br. 101-245/5 od 06.03.2020.godine, sa Zapisnikom, br. 071-1-UL-136 od 02.03.2020.godine u

kojoj je utvrđeno, između ostalog, da je urbanističko-građevinski inspektor izvršio kontrolu prijave građenja predmetnog objekta te da je „Ista kontrolisana tokom marta mjeseca, kada je utvrđeno da je revidovani Glavni projekat u skladu sa UTU u pogledu koeficijenta zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti, a prijava se prihvata „.

Uvidom u List nepokretnosti 4099 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Ulcinj, za katastarske parcele, br.2268/1, 2268/2 i 2268/3 sve K.O.Ulcinj, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za D.O.O.“ ARDI COMPANY „D.O.O.Ulcinj, čime je utvrđena legitimacija investitora, odnosno stranke u smislu člana 91. st. 1.i stav 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Pitanje u dijelu ožalbenih navode koji se odnose na povredu pravila upravnog postupka jer im nije dato učešće u postupku radi priznavanja svojstva stranke, ovo ministarstvo nalazi da isti ne stoje, budući da na osnovu uvida u spise predmeta nije bilo zahtjeva žalitelja radi priznavanja svojstva stranke u predmetnoj stvari, shodno članu 51.st.1. Zakona o upravnom postupku u kojem je jasno propisano da stranka u upravnom postupku je fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku.

Kod izloženog, kako je članom 126. stav 6. Zakona o upravnom postupku, utvrđeno da ako drugostepeni organ nađe da u prvostepenom postupku, činjenice nijesu u potpunosti potvrđene ili da su pogrešno utvrđene, odnosno da podnosiocu žalbe nije data mogućnost da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, može sam dopuniti postupak i otkloniti nedostatke. Ako drugostepeni organ nađe da se na osnovu utvrđenih činjenica upravna stvar mora riješiti drukčije nego što je riješeno prvostepenim rješenjem, drugostepenim rješenjem će poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar, odlučeno 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić

