

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Direktorat za inspekcijski nadzor, licence i drugostepeni postupak
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UPII 17-042/24-667/1-1
Podgorica, 07.04.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od d.o.o. "EUROZOX" iz Danilovgrada, koje društvo zastupa Zoran Drobniak, izvršni direktor društva, na rješenje urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/24-604/1 od 15.04.2024.godine, na osnovu člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br: 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore“, br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24 i 117/24) i čl.46 stav 1 i 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/24-604/1 od 15.04.2024.godine, u stavu I dispozitiva rješenja, zabranjuje se žalitelju građenje objekta – stambeni kompleks – „Cortex selo“ na kat.parcelama, br.: UP 42, UP 43, UP 44, UP 51, UP52, UP 53, UP 54 i dijelu UP 55, u zahvatu DUP-a „Titex“ u Podgorici, jer je dostavljeni revidovani glavni projekat, koji je urađen od strane projektanta d.o.o. „A12 PROCEJCT“ – Podgorica, revidovan od strane d.o.o. „R+N“ – Podgorica, izrađen suprotno izdatim urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu projektovanog broja stambenih jedinica, a u odnosu na predatu prijavu građenja, broj: 121-745/23-6633/1 od 29.08.2023.godine, u stavu II je određeno da zabrana stupa odmah na snagu, dok je u stavu III propisano da zabrana traje do otklanjanja utvrđenih nepravilnosti iz stava I rješenja, u stavu IV da je za izvršenje rješenja odgovoran Zoran Drobniak, izvršni direktor društva, a u stavu V da će se u slučaju neizvršenja rješenja, preduzeti druge zakonom propisane mjere i radnje i u stavu VII da žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu zbog svih zakonom propisanih razloga. U bitnome navodi da je dana 29.08.2023.godine, podnio ovom ministarstvu prijavu građenja, broj: 121-745/23-6633/1 za građenje objekta – stambeni kompleks – „Cortex selo“ na kat.parcelama, br.: UP 42, UP 43, UP 44, UP 51, UP52, UP 53, UP 54 i dijelu UP 55, u zahvatu DUP-a „Titex“ u Podgorici, da im je zapisnik o inspekcijskom pregledu prijave građenja, broj: 121-1-PG-578 dostavljen, dana 29.09.2023.godine, a da isti nije urađen u roku propisanim članom 200 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da provjeru iz stava 1 tač. 1, 2, 3a, 4, 5, 11 i 13 ovog člana urbanističko-građevinski inspektor dužan je da izvrši u roku od 15 dana od dana podnošenja prijave radova i da nakon izvršene provjere utvrđeno stanje konstatuje u formi zapisnika i isto dostavi investitoru, čime su bili dovedeni u zabludi i započeli građenje objekta. Nadalje, navodi da su dostavili iscrpno izjašnjenje na citirani zapisnik, i da je nakon toga dostavljen im novi zapisnik o inspekcijskom nadzoru, broj: 121-1-PG-578/2 od 16.10.2023.godine, iako je uz prijavu građenja dostavljena Saglasnost Glavnog državnog arhitekta, broj: 09-332/23-2030/2 od 20.03.2023.godine, na Idejno arhitektonsko rješenje na osnovu kojeg je urađen Glavni projekat. Ukazuje na činjenicu da su dostavili izjašnjenje na zapisnik o inspekcijskom nadzoru od 16.10.2023.godine, nakon čega je nastupilo ćutanje administracije u periodu od 16.10.2023.godine do 07.05.2024.godine, nakon čega je dostavljeno rješenje, broj: UPI 09-042/24-604/1 od 15.04.2024.godine, (dostavljeno žalitelju dana

07.05.2024.godine), o zabrani građenja, nakon što je završeno 90% grubih građevinskih radova, kad su sve stambene jedinice prodane kao i da protiče rok za završetak radova, nakon čega se plaćaju penali kupcima. Navode da je u ožalbenom rješenju navedena samo jedna nepravilnost, a to je da Glavni projekat nije urađen u skladu sa UTU-ima u pogledu broja stambenih jedinica, iako u UTU-ima koji su priloženi za svih osam UP, u tački: Urbanistički parametri za prostor u zahvatu urbanističke parcele, a u skladu sa obrascem za izdavanje UTU-a, ne postoji broj stambenih jedinica kao ograničavajući faktor, niti kao osnovni urbanistički parametar. Navodi da su jasno dali koji parametri ne smiju da se prekorače (BRGP, zauzetost objekta i spratnost), dok se broj stambenih jedinica ne pominje kao obavezujući planski parametar, te da je na taj način obrađivač plana, broj stambenih jedinica tretirao kao orijentacioni, a ne kao obavezujući parametar, pa time ni inspekcija ne može tumačiti član 200 stav 1 tačku 3a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u vezi usklađenosti projektne dokumentacije sa UTU-ima na način da ovaj dio UTU-a smatra kao obavezujući uslov. Predlaže da se žalba usvoji i traži odlaganje izvršenja rješenja, jer bi izvršenjem rješenja nastupila nesaglediva šteta za žalitelja.

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

Odredbom člana 200 stav 1 tačka 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da urbanističko-građevinski inspektor provjerava da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, dok je odredbom člana 201 stav 1 tačka 3 istog zakona propisano da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor dužan je da zabrani građenje objekta, ako utvrdi da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno urbanističko-tehničkim uslovima.

Iz spisa predmeta, nesporno je utvrđeno da je tada postupajući urbanističko-građevinski inspektor prilikom vršenja inspekcijskog nadzora provjere dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, dostavljene uz prijavu građenja žalitelja, broj: 121-745/23-6633/1 od 29.08.2023.godine, za građenje objekta - stambenog kompleksa "Cortex selo", na lokaciji UP, br: UP 42, UP 43, UP 44, UP 51, UP52, UP 53, UP 54 i dijelu UP 55, u zahvatu DUP-a „Titex“ u Podgorici, sačinio zapisnike, br: 121-1-PG-578 od 29.09.2023.godine, 121-1-PG-578/2 od 16.10.2023.godine i 121-1-PG-578/3 od 27.05.2024.godine, kojima je u konačnom utvrdio činjenično stanje, odnosno konstatovana je nepravilnost da je predmetni revidovani glavni projekat urađen od strane projektanta d.o.o. "A12 PROCEJCT" – Podgorica, revidovan od strane d.o.o. „R+N“ – Podgorica, izrađen suprotno izdatim urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu projektovanog broja stambenih jedinica. U daljem postupku inspekcijskog nadzora, koji je sproveo drugi urbanističko-građevinski inspektor, sačinjeni su zapisnici, br.: 09-7-PG-37 od 05.02.2024.godine i 09-7-PG-37/1 od 07.02.2024.godine, u kojima su utvrđene činjenice i saslušan predstavnik žalitelja koji su se i pismeno i usmeno izjasnili na citirane zapisnike. Utvrđeno je da se u izjašnjenju na činjenicu da su projektovali veći broj stambenih jedinica u odnosu na izdate UTU-e, žalitelj pozvao na usvajanje norme stanovanja srednje gustine, tretirajući formiranu lokaciju za građenje, ukupnom bruto površinom i definisanim brojem stanovnika definisan normom stanovanja srednje gustine. Žalitelj smatra da je trebalo tražiti mišljenje obrađivača planskog dokumenta „Titex“, koje bi potvrdilo usklađenost usvojenog projektnog rješenja sa izdatim UTU-ima, odnosno DUP-om „Titex“ Podgorica. Uvidom u planski dokument DUP „Titex“ Podgorica, utvrđeno je da je u tabelarnom prikazu za UP 42, UP 43, UP 44, UP 51, UP 52, UP 53, UP 54 i dijelu UP 55, naveden broj stambenih jedinica, dok je uvidom na internet stranici Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, u pojedinačno izdate urbanističko-tehničke uslove, a koje urbanističko-građevinski inspektor navodi, u prednje citiranim zapisnicima, prilikom kontrole prijave građenja, utvrđeno da je u sledećim UTU-ima, u tekstualnom dijelu, naveden broj stambenih jedinica, i to: UTU-i, broj: 08-332/22-726 od 17.05.2022.godine, za UP 51 – 10 stambenih jedinica; UTU-i, broj: 08-332/22-726/1 od 17.05.2022.godine, za UP43 – 9 stambenih jedinica; UTU-i, broj: 08-332/22-726/2 od 17.05.2022.godine, za UP44 – 9 stambenih jedinica; UTU-i, broj: 08-332/22-726/3 od 17.05.2022.godine, za UP53 – 7 stambenih jedinica; UTU-i, broj: 08-332/22-726/4 od 17.05.2022.godine, za UP54 – 7 stambenih jedinica; UTU-i, broj: 08-332/22-726/5 od 17.05.2022.godine, za UP55 – 8 stambenih jedinica; UTU-i, broj: 08-332/22-3747/9 od

04.07.2022.godine, za UP52 - 16 stambenih jedinica. Takođe je utvrđeno da se UTU-i, broj: 08-332/22-1358 od 21.09.2022.godine za UP42, ne navodi broj stambenih jedinica.

Polazeći od nespornog činjeničnog stanja i citiranih odredbi zakona, pravilno je prvostepeni organ, ožalbenim rješenjem zabranio žalitelju građenje objekta – stambeni kompleks – „Cortex selo“ na kat.parcelama, br.: UP 42, UP 43, UP 44, UP 51, UP52, UP 53, UP 54 i dijelu UP 55, u zahvatu DUP-a „Titex“ u Podgorici, jer je revidovani glavni projekat izrađen suprotno izdatim urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu projektovanog broja stambenih jedinica, a u odnosu na predatu prijavu građenja, broj: 121-745/23-6633/1 od 29.08.2023.godine, zbog čega nije bilo mjesta poništaju ožalbenog rješenja.

U konkretnom slučaju, posebnim propisom, odnosno odredbom člana 91 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, dok je odredbom člana 200 stav 1 tačka 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano da urbanističko-građevinski inspektor provjerava da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Prvostepeni organ je utvrdio da je revidovani glavni projekat izrađen suprotno izdatim urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu projektovanog broja stambenih jedinica, a u odnosu na predatu prijavu građenja, broj: 121-745/23-6633/1 od 29.08.2023.godine, zbog čega je shodno članu 201 stav 3 tačka istog zakona naredio mjeru zabrane građenja objekta.

Odlučujući na navedeni način, prvostepeni organ je postupio i u skladu sa članom 16 stav 1 tačka 2 Zakona o inspekcijskom nadzoru, kojim je propisano da kada se u postupku inspekcijskog nadzora utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis ili da se ne poštuju propisani standardi ili normativi, inspektor je obavezan da preduzme upravne mjere i radnje utvrđene posebnim propisom kojim je uređena oblast u kojoj se vrši inspekcijski nadzor, a naročito da naredi obustavu gradnje, odnosno izvođenje radova.

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da su isti bez uticaja na drugačije odlučivanje u predmetnoj stvari. Naime, nesporna je činjenica da je revidovani glavni projekat izrađen suprotno izdatim urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu projektovanog broja stambenih jedinica, a u odnosu na predatu prijavu građenja, broj: 121-745/23-6633/1 od 29.08.2023.godine, koju činjenicu ne spori ni žalitelj, ali je opravdava razlozima koje navodi u žalbi, odnosno da u UTU-ima ne postoji broj stambenih jedinica kao ograničavajući faktor, niti kao osnovni urbanistički parametar. Međutim, uvidom u DUP „Titex“ Podgorica („Sl.list CG-opštinski propisi“, broj: 32/18), utvrđeno je da isti sadrži propisan broj stambenih jedinica za urbanističke parcele, pa je za UP 42 propisan broj stambenih jedinica je 9, za UP 43 je 9, za UP 44 je 9, za UP 51 je 10, za UP 52 je 16, za UP 53 je 7, za UP 54 je 7 i za UP 55 je 8. S tim u vezi, utvrđeno je da revidovani glavni projekat nije urađen u skladu sa tačkom broj 7 - planirano stanje - UTU-a u pogledu namjene prostora u zahvatu urbanističke parcele, kao i u okviru tabele date u segmentu :„Pravila parcelacije, regulacije i nivelacije, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje, u pogledu broja stambenih jedinica. U prilog ovome, ukazujemo i na stav ovog ministarstva, broj: 022-332/24-13147/2 od 24.10.2024.godine, izdatog na zahtjev Inženjerske komore Crne Gore, po pitanju obavezne primjene broja planiranih stanova predviđenih planskim dokumentima, u kojem je navedeno da je prema članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo dužno da urbanističko-tehničke uslove izdaje u skladu sa planskim dokumentom, da je u određenim planskim dokumentima koji se primjenjuju u skladu sa aktuelnom legislativom (detaljni urbanistički plan), broj stanova predviđen kao sastavni dio sadržaja odnosnih planova, a istovjetno rješenje sadrži i Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG“, broj: 24/10 i 33/14), tako da ako je planskim dokumentom određen broj stanova, takvo plansko rješenje ima obavezujući karakter.

U odnosu na predlog za odlaganje izvršenja ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo upućuje na odredbu člana 41 Zakona o inspekcijskom nadzoru, kojom je propisano da o predlogu odlučuje prvostepeni organ.

Shodno navedenom, ovo ministarstvo je odlučilo odbiti žalbu - član 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

Uputstvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.



NAČELNIK
Petar Vučinić