



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

Broj: UPII 105-89/22
Podgorica, 01.07.2020. godine

TAFRA DAVOR

HERCEG NOVI

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Pavićević Nataša



Dostavljeno.

-Naslovu;

-Opštini Herceg Novi

-a/a.

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
Broj: UP II 105-89/22
Podgorica, 01.07.2020. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma rješavajući po žalbi TAFRA DAVORA, iz Herceg Novog, zastupanog putem advokata Dragomira- Miška Čalasana, iz Nikšića, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi, broj: 02-3-360-UP I-79/2019-1 od 13.03.2020.godine, na osnovu člana 88 st. 4. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore " br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i čl. 18, čl. 46. stav 1. i čl. 126. st.9. 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 Herceg Novi, broj: 02-3-360-UP I-79/2019-1 od 13.03.2020.godine.
2. Daje se TAFRI DAVORU, iz Herceg Novog, saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima i postojeće namjene, katastarski označenog kao broj zgrade 1, na katastarskoj parceli, br. 37/3 K.O.Sasovići, Opština Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore .

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem odbijen je zahtjev TAFRA DAVORA, iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima i postojeće namjene, katastarski označenog kao broj zgrade 1, na katastarskoj parceli, broj 37/3 K.O.Sasovići kao neosnovan.

Postupajući u ponovnom postupku, po primjedbama i sugestijama drugostepene odluke, Služba Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi u osporenom rješenju konstatuje, između ostalog da " U predmetnom idejnom rješenju nije prikazano izvorno postojeće stanje objekta na osnovu kojeg bi se moglo zaključiti da je isti i ranije imao namjenu auto-perionice, već samo " zatečeno stanje", koje je uslijedilo nakon intervencije (rušenja postojećih i gradnja novih arhitektonskih elemenata na prednjoj i zadnjoj fasadi u sredini objekta), što je evidentno iz priložene foto-dokumentacije, koja je neusklađena

sa grafičkom dokumentacijom (crtežima postojećih stanja). U tehničkom opisu predmetnog idejnog rješenja se navodi da je " rekonstrukcijom predviđena prenamjena srednjeg dijela u poslovni prostor – potpuno automatizovanu autopreionicu".

Dalje se konstatuje da " Ovaj organ nalazi da u konkretnoj upravnoj stvari nijesu ispoštovane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta date Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore (" Službeni list Crne Gore " br. 56/18), a koji propisuje da se pod rekonstrukcijom /obnovom objekata u postojećim gabaritima podrazumjeva zadržavanje postojećeg gabarita, odnosno da se tokom rekonstrukcije zadržava postojeći oblik kuće, postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.), oblik i nagib krova ".

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu zbog nepravilne primjene materijalnog prava i zbog povrede pravila upravnog postupka. U osporenom rješenju, kako se navodi, samo se konstatuje da nije prikazano izvorno postojeće stanje objekta, te da mogućnost obnove – totalna rekonstrukcija ne daje nikakve mogućnosti a potom i slijedi zaključak prvostepenog organa da nijesu ispoštovane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju, date planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore, a koje propisuju da se pod rekonstrukcijom u postojećim gabaritima podrazumjeva zadržavanje postojećeg gabarita, odnosno da se tokom rekonstrukcije zadržava postojeći oblik kuće, postojeće dimenzije kuće – posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora, oblik i nagib krova" .

Suština spora je kako ističe, da je podnosilac žalbe dostavio idejni projekat i da se predloženom rekonstrukcijom ne mijenjaju gabariti i da se isti uklapa u planski dokument kao i da rekonstruisani objekat ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, na saobraćaj i životnu sredinu. Dostavljen je dokaz da se u predmetnoj stvari radi o poslovnom prostoru te da je dostavljen dokaz o izvornom postojećem stanju objekta.

Kako osporeno rješenje sadrži nepotpuno utvrđeno činjenično stanje u dijelu pružanja dokaza za odlučujuće razloge, predlaže da se ožalbeno rješenje poništi.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Prema odredbi člana 215 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Članom 87. stav 5. tačka stav 1. tač. 1- 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rešenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima; provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45.ovog zakona; propisuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona; daje saglasnost u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta; daje saglasnost na urbanistički projekat; izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat. Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture- član 87 stav 1. Saglasnost iz stava 5. ovog člana daje se rješenjem na zahtjev investitora, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva- stav 6. člana 87. Zakona .

Članom 88. stav 1. Zakona, propisano je da se poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87.stav 5. tač. 1, 2, 3, 4 i 6. ovog člana prenose na jedinicu lokalne samouprave a po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo – isti član stav 4. Zakona.

Postupajući po žalbi žalitelja, TAFRA DAVORA, iz Herceg Novog, zastupanog putem advokata Dragomira- Miška Čalasana, iz Nikšića, ovo ministarstvo je u smislu člana 126.stav 9. Zakona o upravnom postupku, budući da je u ovoj predmetnoj stvari već jednom poništilo prvostepeno rješenje – odluka drugostepenog organa, broj: UP II -105-310/19 od 27.02.2020.godine, održalo usmenu raspravu – Zapisnik, broj: UP 05-89/21 od 17.06.2020.godine. Na navedenoj usmenoj raspravi, dostavljeno je od strane žalitelja novi dokazi: Idejno rješenje totalne rekonstrukcije poslovnog prostora PD1 na katastarskoj parceli broj: 37/3 K.O.Sasovići u funkciji samouslužne autoparionice, urađen od strane " Biro za urbanizam i projektovanje " Herceg Novi u digitalnoj i analognoj formi.

Uvidom u dostavljenu inoviranu tehničku dokumentaciju, dato je Stručno Mišljenje Glavnog državnog arhitekta u kojem je konstatovano da „Uvidom u dopunjeno idejno rješenje izrađeno od strane „Biro za urbanizam i projektovanje Herceg Novi“ d.o.o. iz Herceg Novog, a koje je dostavljeno 25.06.2020. godine nakon sprovedene usmene rasprave, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. List Crne Gore, broj 56/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata.

Naime, Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list Crne Gore, broj 56/18), u poglavlju 26.8.3 OPŠTI USLOVI ZA MATERIJALIZACIJU I OBLIKOVANJE OBJEKATA PROPISANO JE SLEDEĆE: 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.

Takođe u i poglavlju 26.7 REKONSTRUKCIJA/OBNOVA OBJEKATA U POSTOJEĆIM GABARITIMA, između ostalog propisano je sledeće: pod obnovnom se smatra tzv. totalna rekonstrukcija, kojoj se pribjegava kod objekata u ruševnom stanju ili u slučaju kada je zbog nedovoljne stabilnosti konstrukcije objekta ili okolnog terena neophodno pribjeći ovoj mjeri, kojom se postojeći objekat ili njegovi ostaci uklanjaju, a na njegovom mjestu gradi novi u skladu sa smjernicama za rekonstrukciju/obnovu iz ovog Plana; pri rekonstrukciji/obnovi objekata poštovati opšte uslove za oblikovanje i materijalizaciju iz ovog Plana.

Takođe je uvidom u dostavljeni List nepokretnosti 300-prepis, izdat od strane Uprave za nekretninu – Područna jedinica Herceg Novi, broj: 109-956-14746/2019 od 28.08.2019.godine, za katastarsku parcelu, broj: 37/3 K.O.Sasovići, Opština Herceg Novi utvrđeno u Podacima o objektima i posebnim djelovima da Tafr Davor ima pravo svojine u obimu 1/1 na stambenoj zgradi, površine 197 m² i poslovnom prostoru, P 177 m², čime je u smislu člana 87.stav 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđena legitimacija investitora, koji je nosilac prava svojine na objektu budući da se radi o rekonstrukciji objekta u smislu člana 91.stav stav 3. tačka 6. Zakona.

Kod izloženog, kako je članom 126 stav 9. Zakona o upravnom postupku, utvrđeno da kada je drugostepeni organ po žalbi već jednom poništio prvostepeno rješenje a stranka izjavi žalbu na novo rješenje prvostepenog javnopravnog organa, drugostepeni organ je dužan da poništi prvostepeno rješenje i sam riješi upravnu stvar, ovo ministarstvo je kod činjenice da je već jednom poništilo prvostepeno rješenje u predmetnoj stvari drugostepeni organ nađe da će nedostatke prvostepenog postupka brže i ekonomičnije otkloniti prvostepeni javnopravni organ, on će svojim rješenjem poništiti prvostepeno rješenje i predmet vratiti prvostepenom organu na ponovni postupak, 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.

