

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Broj: UP II 17-042/24-326/4
Podgorica, 06.06.2024.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi Enver Like iz Ulcinja, „Lukana“ DOO iz Podgorice Darka Davidovića iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje urbanističko građevinskog inspektora broj: UPI 09-042/24-344/1 od 12.03.2024.godine, na osnovu člana 199 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 04/23) i čl. 18, 46 stav 2, 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 098/23, 102/23 i 113/23), donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem stavom I, zabranjuje se žaliteljima, građenje stambeno – poslovnog objekta, na lokaciji UP 264 i UP 265, na katastarskim parcelama br.1086/2 i 1086/3 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a „Breza“ u Kolašinu, jer glavni projekat nije izrađen odnosno revidovan u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima u pogledu osnovnog urbanističkog parametra – spratnost objekta.

Na navedeno rješenje žalitelji su ovom ministarstvu, neposredno izjavili žalbu (11.04.2024.godine), iz svih zakonom propisanih razloga. U žalbi u bitnom navode, da je prijava građenja za predmetni objekat, predata 09.10.2023.godine, a shodno članu 31 stav 3 Zakona o upravnom postupku javnopravni organ iz stava 1 ovog člana, dužan je da ispita navode korisnika usluga, preduzme mjere iz okvira svoje nadležnosti u vršenju nadzora i bez odlaganja a najkasnije u roku od 15 dana, rješenjem odluči o prigovoru, ukoliko posebnim zakonom nije drukčije propisano a zapisnik su dobili 13.12.2024.godine. Ukazuju, da je prvostepeni organ, izjašnjenje od strane „Studio M Inženjering“ DOO i revidenta „Genesis project“ DOO, dobio 25.12.2023.godine, gdje je dato detaljno objašnjenje da je pristup licima smanjene pokretljivosti objektu obezbijeđen uz pomoć podizne platforme/lifta i da su obezbijeđena dva parking mjesta za osobe smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, a u tehničkom opisu je moguće stanove prilagoditi osobama smanjene pokretljivosti. Ističu, da DUP „Breza“, dozvoljava korišćenje tavanog prostora kao stambenog, da u projektnoj dokumentaciji koja je predata, predviđen je tavanjski prostor ukupne površine od preko 200m² i korisne površine od 186.6m², za ovu površinu su plaćene komunalije i ulazi u kvadraturu korisnog prostora, a zakon predviđa da su otvori u tavanjskim prostorijama do jedne sedmine kvadrature, što je takođe ispoštovano. Navode, da krovna polazna tačka kao i završna tačka su u skladu sa UTU-ima, plan daje nagib krova ni visinu, odnosno plan omogućava projektantu da arhitektonski riješi potkrovlje i tavanjske prostorije, na idejno rješenje spornog objekta je data saglasnost gradskog arhitekta, plaćene komunalije, glavni projekat i revizija urađeni bez mijenjanja idejnog rješenja a potpisani su i ugovori sa izvođačima kao i sa kupcima budućih stanova. Traže, shodno članu 41 Zakona o inspekcijском nadzoru, odlaganje izvršenja rješenja.

Predlaže da drugostepeni organ ovog ministarstva, uvaži žalbu i preinači pobijano rješenje, ili pak ukine i predmet vrati na ponovni postupak i odlučivanje prvostepenom organu.

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 i 3a 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 04/23), propisano je da urbanističko građevinski inspektor provjerava naročito da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima i da li je glavni projekat izrađen, odnosno revidovan u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), dok je odredbom člana 201 stav 1 tačka 3 i 3a 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 i zabrani građenje objekta ako utvrdi da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Iz spisa predmeta proizilazi da je urbanističko građevinski inspektor, u postupku provjere prijave i/ili dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, investitora broj: 121-745/23-7827/1 od 09.10.2023.godine, investitora Enver Like iz Ulcinja, „Lukana“ DOO iz Podgorice i Darka Davidovića isto iz Podgorice, za građenje stambeno – poslovnog objekta, na lokaciji UP 264 i UP 265, na katastarskim parcelama br.1086/2 i 1086/3 KO Kolašin, u zahvatu DUP-a „Breza“ u Kolašinu. Tom prilikom, zapisnik o inspekcijskoj kontroli br.121-1-724 od 13.12.2023.godine, utvrđene su nepravilnosti i to: pozitivan izvještaj o reviziji glavnog projekta nije elektronski potpisan; nije dostavljen ugovor o zajedničkoj izgradnji između investitora, odnosno dokaz o pravu svojine na građenju, na kat.parceli br.1086/3, upisanoj na „Lukana“ DOO Podgorica i na kat.parceli br.1086/2 KO Kolašin, upisanoj kao svojina Davidović Darka i Lika Envera; revidovani glavni projekat nije urađen u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima u pogledu spratnosti objekta, jer je istim propisana spratnost objekta P-P+2+Pk, a revidovanim glavnim projektom, projektovana spratnost je P+3+Pk, u kojem je treći sprat projektovan sa nazivom tavan; revidovanim glavnim projektom nije obezbijeđen pristup za kretanje smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom niti su obezbijeđena parking mjesta za osobe sa invaliditetom, a nije obezbijeđen ni prješački pristup objektu.

U odnosu na naprijed utvrđene nepravilnosti u postupku provjere prijave i/ili dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u skladu sa navedenim zapisnikom u zatom roku od 8 (osam) dana od dana prijema zapisnika, revident „Genessis Project“ DOO iz Podgorice, u ime navedenih investitora, prvostepenom organu, dostavio je izjašnjenje br.121-745/23-7827/2 od 25.12.2023.godine, u kojem je navedeno sljedeće: urbanističko tehničkim uslovima propisana je spratnost P+P+2+Pk i da je Urbanističkim planom „Breza“ navedeno da gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih rostora za stanovanje (ukoliko su veliki rasponi objekta usloveli visok tavanški prostor i sl); da se na grafičkom prilugu 17 „presjek 2-2“, može vidjeti da je objekat projektovan kao P+2+Pk i tavanškim prostorom koji ulazi u bruto površinu objekta, da je krov projektovan kao dvovodni nagiba 45 stepeni i projektovan tako da počinje sa kote +11.50m, sa badžama koje su projektovane tako da ne prelaze visinska ograničenja objekta; da je pristup licima smanjene pokretljivosti objektu, obezbijeđen uz pomoć podizne platforme/lifta i da su obezbijeđena dva parking mjesta za osobe smanjene pokretljivosti. Osim navedenog, izjašnjenjem je dostavljen i CD sa dokumentacijom i to: notarski zapis ugovora o zajedničkoj gradnji UZZ 185/2023 od 21.12.2023.godine; Glavni

projekat arhitekture, projektant „Studio M Inženjering“ DOO Podgorica, revident „Genesis Project“ DOO – Podgorica i pozitivan izvještaj o reviziji glavnog projekta, elektronski potpisan 07.03.2023.godine, od strane „Genesis Project“ DOO – Podgorica.

Cijeneći naprijed navedeno izjašnjenje u odnosu na predmetni zapisnik, prvostepeni organ je ocijenio da se obrazloženje revidenta „Genesis Project“ DOO – Podgorica, ne može prihvatiti iz razloga jer je Detaljnim urbanističkim planom „Breza“, na koji se navedeni revident poziva u izjašnjenju, propisano strana 46 tekstualnog dijela plana da gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spoljnom gabaritu. Nadalje, uvidom u revidovani glavni projekat i presjeke 1-1, 2-2, A-A, fasade i, utvrđeno je tavanski prostor nije projektovan u nepromijenjenom gabaritu krova, da su etaže označene u projektu kao potkrovlje i tavan projektovane u dijelu objekta, pune spratne visine 300cm i da je projektovani objekat spratnosti P+3+Pk (prizemlje, tri sprata i potkrovlje), suprotno predmetnim urbanističko – tehničkim uslovima kojim je propisana spratnost P+2+Pk. Naime, tavan nije projektovan u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kojim je propisano da je tavan dio objekta bez nadzitka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i nije etaža. U odnosu za pristup objektu za lica smanjene pokretljivosti, revident je u izvještaju naveo da je pristup licima smanjene pokretljivosti objektu obezbijeđen uz pomoć podizne platforme/lifta, što se ne može prihvatiti jer je uvidom u revidovani glavni projekat, utvrđeno da ista nije projektovana. Takođe, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (uslovi iz utu-a), propisano je da korišćenje rampe kao elemenata pristupačnosti za potrebe savladavanja visinske razlike do 120cm u unutrašnjem prostoru, dok su podizne platforme vezane za savladavanje visinske razlike veće od 120cm, što se u konkretnom slučaju za visinsku razliku od 50cm, ne može primijeniti.

Po nalaženju ovog ministarstva, postupajući inspektor se kretao u obimu zakonskih ovlašćenja, kada je žaliteljima zabranio građenje predmetnog objekta na opisanoj lokaciji, pri čemu je postupak inspekcijiskog nadzora zakonito sproveden, zbog čega nije bilo mjesta poništaju osporenog rješenja. Naime, zakonom je propisana upravna mjera zabrane građenje objekta, ako je utvrđeno da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno osnovnim urbanističkim parametrima - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji – (član 201 stav 1 tačka 3a). Dakle, u postupku inspekcijiskog nadzora, nesporno je utvrđeno da glavni projekat nije izrađen, odnosno revidovan u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima u pogledu osnovnog urbanističkog parametra – spratnost objekta.

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

Navod žalitelja da je prijava građena za predmetni objekat, predata 09.10.2023.godine, a shodno članu 31 stav 3 Zakona o upravnom postupku javnopravniorgan iz stava 1 ovog člana, dužan je da ispita navode korisnika usluga, preduzme mjere iz okvira svoje nadležnosti u vršenju nadzora i bez odlaganja a najkasnije u roku od 15 dana, rješenjem odluči o prigovoru, ukoliko posebnim zakonom nije drukčije propisano a zapisnik su dobili 13.12.2024.godine, nije osnovan. Prednje iz razloga, budući da se u konkretnoj upravnoj stvari, ne radi o prekluzivnom već o instrukcionom roku.

Neosnovani su i navodi žalitelja, odnosno izjašnjenje od strane „Studio M Inženjering“ DOO i revidenta „Genesis project“ DOO, 25.12.2023.godine, da je pristup licima smanjene pokretljivosti objektu obezbijeđen uz pomoć podizne platform/lifta i da su obezbijeđena dva parking mjesta za osobe smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, a u tehničkom opisu je moguće stanove prilagoditi osobama smanjene pokretljivosti, kod činjenice da je prvostepeni organ u postupku inspekcijeskog nadzora, utvrdio uvidom u revidovani glavni projekat, da ista nije projektovana, dok je u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (uslovi iz utu-a), propisano da korišćenje rampe kao elemenata pristupačnosti za potrebe savladavanja visinske razlike do 120cm u unutrašnjem prostoru, a podizne platforme vezane su za savladavanje visinske razlike veće od 120cm, što se u konkretnom slučaju za visinsku razliku od 50cm, ne može primijeniti.

U odnosu na navod žalitelja, da DUP „Breza“, dozvoljava korišćenje tavanskog prostora kao stambenog, da je u projektnoj dokumentaciji koja je predata, predviđen tavanski prostor ukupne površine od preko 200m² i korisne površine od 186.6m², za ovu površinu su plaćene komunalije i ulazi u kvadraturu korisnog prostora, a zakon predviđa da su otvori u tavanskim prostorijama do jedne sedmine kvadrature, što je takođe ispoštovano, ovo ministarstvo, ukazuje na sljedeće: Važećim Detaljnim urbanističkim planom „Breza“, opštine Kolašin, propisano je strana 46 tekstualnog dijela plana, da gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spoljnom gabaritu, međutim, neposrednim uvidom u revidovani glavni projekat i presjke 1-1, 2-2, A-A, fasade, utvrđeno je da tavanski prostor nije projektovan u nepromijenjenom gabaritu krova, da su etaže označene u projektu kao potkrovlje i tavan projektovane u dijelu objekta, pune spratne visine 300cm i da je projektovani objekat spratnosti P+3+Pk (prizemlje, tri sprata i potkrovlje), suprotno predmetnim urbanističko – tehničkim uslovima kojim je propisana spratnost P+2+Pk.

U odnosu na predlog žalitelja za odlaganje izvršenja rješenja upućuje se na odredbu člana 41 Zakona o inspekcijeskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03, Službeni list Crne Gore", br. 076/09, 057/11, 018/14, 011/15, 052/16)prema kojoj o odnosnom predlogu odlučuje inspektor.

Ovo ministarstvo je cijenio i ostale žalbene navode ali isti nijesu uticali na drugačije presuđenje ove stvari.

Sledstveno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – čl. 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

UPUSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog rješenja, može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

MINISTAR

Janko Odović

