



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 09-042/23-223/7
Podgorica, 25.06.2025. godine

OPŠTINA HERCEG NOVI
Služba Glavnog gradskog arhitekta

HERCEG NOVI
Trg Maršala Tita br. 2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, u skladu sa članom 131 Zakona o upravnom postupku.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović

Peđa Davidović

Dostavljeno:

-naslovu;

-a/a.



MINISTAR
Slaven Radunović

Slaven Radunović



Broj: UPII 09-042/23-223/7

Podgorica: 25.06.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi Kaluđerović Zorana iz Herceg Novog, izjavljenoj na rješenje Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi br. 02-14-333-UP-I-95/23 od 20.07.2023.godine kojim je odbijen zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta, katastarski označenog kao broj zgrade 1 na kat. parceli br. 167 KO Topla, na osnovu člana 159 i 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), kao i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 9 Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. **Poništava se** rješenje Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi br. 02-14-333-UP-I-95/23 od 20.07.2023.godine, kojim je odbijen zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta, katastarski označenog kao broj zgrade 1 na kat. parceli br. 167 KO Topla, Opština Herceg Novi.

2. **Odbija se** zahtjev Kaluđerović Zorana iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta, katastarski označenog kao broj zgrade 1 na kat. parceli br. 167 KO Topla, Opština Herceg Novi.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev Kaluđerović Zorana iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta, katastarski označenog kao broj zgrade 1 na kat. parceli br. 167 KO Topla, Opština Herceg Novi.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi se u bitnom navodi, da žalitelj od rođenja živi u predmetnom objektu i da su njegov otac i brat, njegovi pravni prethodnici na osnovu pravosnažnog i izvršnog rješenja - odobrenja za gradnju, izvršili izgradnju porodične stambene zgrade, koja je Rješenjem nadležnog organa Opštine br. 04/UP/1-33/73 od 24.01.1973. godine, dobila upotrebnu dozvolu. Dalje navodi da je na predmetnoj zgradi bio postavljen balkon sa metalnom konstrukcijom, koji je zbog starosti i lošeg materijala propao, te je iz tog razloga tražio od nadležnog javnopravnog organa da mu se odobri rekonstrukcija, na način što će umjesto metalnih, postaviti betonske stubove koji bi ojačali stabilnost balkona.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni 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 okončaću 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 („Službeni list Crne Gore“, br. 019/25 od 04.03.2025. godine), propisano je da glavni državni arhitekta odnoso glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Formalnopравни uslov dokazivanja stranačke legitimacije iz člana 91 stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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 lokaciji 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-UP1-167/2023 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 saglasnost 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.

Na ovako utvrđeno činjenično stanje, žalitelj je dostavio akt – Odgovor na obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, zaveden kod ovog organa pod brojem UPII 09-042/23-223/5 od 09.05.2025. godine, kojim je tražio produženje roka za ispravku utvrđenih nedostataka u idejnom rješenju. Imajući u vidu navedeno, ovaj organ je svojim aktom broj UPII 09-042/23-223/5 od 16.05.2025. godine uvažio zahtjev žalitelja i produžio rok za ispravku idejnog rješenja za 15 dana, uz navođenje isteka roka na dan 31.05.2025. godine, shodno članu 115 stav 1 Zakona o upravnom postupku.

Kako u ostavljenom roku od 15 dana, imenovani nije postupio po citiranom aktu ovog ministarstva br. UPII 09-042/23-223/4 od 25.04.2025. godine (Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka), odnosno nije ispravljena tehnička dokumentacija u smislu otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, to je ovo ministarstvo, Direktorat glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 126 stav 9 Zakona o upravnom postupku, donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu 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.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Peđa Davidović, dipl. pravnik

Davidović