



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UP II 09-332/22-70/2
Podgorica, 28.04.2022. godine

VASILJEVIĆ VIDO

Adresa: Jadranska magistrala br. 28
HERCEG NOVI

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ređa Davidović

Davidović

Dostavljeno:

- Naslovu;
- Služba Glavnog gradskog arhitekta, Opština Herceg Novi
- a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UP II 09-332/22-70/2
Podgorica, 28.04.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi Vasiljević Velimira, Vasiljević Anete, Vasiljević Vida i Vasiljević Bojana iz Herceg Novog, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi br.02-14-333-UP I-206/2021 od 01.03.2022.godine, na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i i zgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 18, 46 stav 1, a u vezi sa članom 126 stav 6 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 Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi br. 02-14-333-UP I-206/2021 od 01.03.2022.godine.

2. Daje se saglasnost Vasiljević Velimiru, Vasiljević Aneti, Vasiljević Vidu i Vasiljević Bojanu iz Herceg Novog, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje turističko-stambenog objekta "H" mješovite namjene, na dijelu urbanističke parcele "Y" koja se sastoji od kat. parcele br. 622/3 KO Kumbor, u zahvatu DUP-a "Kumbor" ("Sl. List CG – opštinski propisi" br. 36/13), izrađeno od strane DOO "INTESA GROUP" sa sjedištem u Bijelom Polju, bruto razvijene građevinske površine objekta 577.38 m² (planom propisano 600m²), spratnosti P+2 (planom propisano P+2, maksimalna visinska kota objekta 12,00m), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev podnosioca Vasiljević Vida, Vasiljević Velimira, Vasiljević Anete i Vasiljević Bojana iz Herceg Novog, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje turističko-stambenog objekta, na lokaciji: dio urbanističke parcele "Y" koja se sastoji od kat. parcele br. 622/3 KO Kumbor, u zahvatu DUP-a "Kumbor" ("Sl. List CG – opštinski propisi" br. 36/13), izrađeno od strane DOO "INTESA GROUP" sa sjedištem u Bijelom Polju.

U obrazloženju ožalbenog rješenja, prvostepeni organ traži od žalitelja da u roku od 8 dana dopuni svoj zahtjev na način što će korigovati predmetno idejno rješenje u smislu usklađivanja sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovnost i materijalizaciju objekata propisanih planskim dokumentom. Dalje se navodi da je žalitelj dostavio samo djelimično korigovano idejno rješenje i to u pogledu korekcije visine

podrumske etaže, rampe i izlaza na ravni krov, a da se u pogledu primjedbi na oblikovanje i materijalizaciju isti izjasnio da smatra da se zahtjevom prvostepenog organa zadire u „slobodni arhitektonski izražaj projektanta“ i da je planirani objekat ambijentalno i oblikovno već uklopljen u prostor. Zatim je konstatovao da mu je narušena sloboda projektovanja ovakvim navodima prvostepenog organa.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, zbog primjedbi u dijelu odlučujućih razloga iz obrazloženja, a koji se odnose na izradu novog idejnog rješenja, tvrdeći da je idejno rješenje (turističko – stambenog objekta) koje je izradila DOO „INTESA GROUP“ IZ Bijelog Polja je urađeno u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima br. 02-3-332-UPI-517/20 od 24.08.2020.godine. Isti dalje tvrdi da je idejno rješenje izrađeno uz poštovanje svih propisanih uslova: urbanističko tehničkih uslova, projektnog zadatka, date građevinske linije i parametara zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti objekta.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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 87 stav 4 Zakona, tač. 1-6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) propisano je da glavni državni arhitekta 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 građevinskim linijama); 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 za urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88.stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m2 bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

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

Ispitujući zakonitost osporenog rješenja, ovo ministarstvo, je ocijenilo da je prvostepeni organ počinio povredu pravila upravnog postupka iz člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, jer su činjenice date u obrazloženju prvostepenog rješenja

nepravilno utvrđene, a ovo sa razloga jer ovo ministarstvo tumači da iste u stvarnosti nisu onakve kakve su uzete kao utvrđene u prvostepenom postupku.

Naime, u obrazloženju pobijanog rješenja se navodi da idejno rješenje nije korigovano u cjelosti prema aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj 02-14-333-UPI-206/21 od 27.01.2022. godine, u to u pogledu oblikovanja i materijalizacije objekta, kojim se poziva projektant da razmotri projekat i predloži novo idejno rješenje, te da se predmetni objekat artikuliše i oblikuje smislenim volumenima.

U pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, Detaljnim urbanističkim planom „Kumbor“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 36/13) definisano je da se arhitektonsko oblikovanje objekata mora prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasada i krovništa, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture. 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 sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane »ublaženom« bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, kamena (tradicionalni pravougaoni slog).

Uvidom u List nepokretnosti broj 448, prepis br. 109-919-7474/2020 od 18.08.2020. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 622/3 KO Kumbor, koja se nalazi u okviru urbanističke parcele "Y", na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta, u svojini Vasiljević Velimira u obimu prava 1/1. Uvidom u Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ br. 1019/2021 od 11.11.2021.godine utvrđeno je da su Vasiljević Velimir, Vasiljević Aneta, Vasiljević Vido i Vasiljević Bojan istim regulisali prava i obaveze u cilju zajedničke gradnje. Shodno prethodno navedenom, dokazana je legitimacija investitora u skladu sa članom 91.st.1 i 3 tačka 6 Zakona o planiranju i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu i 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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, zaključuje se da je predmetni objekat urađen u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, ambijentalno i oblikovno je uklopljen u samu lokaciju i prostor i u skladu je sa osnovnim urbanističkim parametrima predviđenim Detaljnim urbanističkim planom „Kumbor“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 36/13) čija je bruto razvijena građevinska površina 577.38 m² (planom propisano 600m²), spratnost P+2 (planom propisano P+2, maksimalna

visinska kota objekta 12,00m), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli.

Kod izloženog, kako je članom 126 stav 6 Zakona o upravnom postupku, utvrđeno da ako drugostepeni organ nađe da se na osnovu utvrđenih činjenica upravna stvar mora riješiti drukčije nego što je riješena 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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Peđa Davidović

Davidović