



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: UP/II 09-042/23-192/6
Podgorica, 12.06.2024. godine

MARIĆ DAVOR I DEJAN

Adresa : Obala Crvenih mornara 100
HERCEG NOVI

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.



DVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu:

- Opštini Herceg Novi-Služba Glavnog Gradskog arhitekta

-a/a.

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA U OBLASTI
ARHITEKTURE

Broj: UP II 09-042/23-192/6
Podgorica, 12.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, rješavajući po žalbi MARIĆ DAVORA i DEJANA iz Herceg Novog, na rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi, br.02-14-333-UPI-234/22-1 od 26.06.2023. godine, na osnovu člana 88. st. 5. a u vezi čl. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. i čl.237. 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 4/23), čl. 46.st.1. i čl. 126.st.9. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

1. Usvaja se žalba MARIĆ DAVORA i DEJANA iz Herceg Novog i poništava rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi, br.02-14-333-UPI-234/22-1 od 26.06.2023. godine, kojim je odbijen zahtjev imenovanih za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 9 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana ("Službeni list Crne Gore " br. 11/13), katastarski označenog kao broj zgrade 1 na katastarskoj parceli br. 403 K.O.Đenovići.
2. DAJE SE SAGLASNOST MARIĆ DAVORU i DEJANU iz Herceg Novog na idejno rješenje arhitektonskog projekta na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhitektura“ D.O.O. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2024. godine u 09:45:09 +02'00', za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na urbanističkoj parcel UP9, koja se sastoji od kat. parcele 403 K.O.Đenovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Đenovići ("Službeni list CG", opštinski propisi, br. 11/13), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine 160.65m² (Planom zadato 160.80m²); ukupnog indeksa izgrađenosti 1.19 (Planom zadato 1.20); površine pod objektom 53.55m² (Planom zadato 53.60m²); indeksa zauzetosti 0.39 (planom zadato 0.40); spratnosti objekta: P+2 (Planom zadato P+3 ili P+2+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevničkoj liniji).

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi, br.02-14-333-UPI-234/22-1 od 26.06.2023. godine, odbijen je zahtjev imenovanih žalitelja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 9 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana ("Službeni list Crne Gore " br. 11/13), katastarski označenog kao broj zgrade 1 na katastarskoj parceli br. 403 K.O.Đenovići.

Protiv citiranog rješenja, žalitelj je izjavio žalbu, zbog nepotpunog i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, jer, kako ističu, prvostepeni organ u obrazloženju osporenog rješenja ponavlja činjenice zbog kojih je odbio zahtjev investitora o davanju saglasnosti na arhitektonski projekat u prethodnom postupku na prethodno idejno rješenje, izrađeno od strane D.O.O. „ NIB – PROJEKT „ Tivat od 20.11.2022. godine a koja prvostepena odluka, br. 02-14-333-UPI-234/22 od 26.01.2023. godine je poništena po njihovoj žalbi od strane drugostepenog organa ovog Ministarstva, br. UPII 09-042/23-37/2 od 03.04.2023. godine. U citiranoj drugostepenoj odluci od 03.04.2023. godine, utvrđene su smjernice prema kojim je prvostepeni organ bio dužan postupiti, odnosno da se nepotpuno idejno rješenje upotpuni sledećim dokazima: dostaviti postojeće stanje objekta koji se rekonstruiše, kao i izvršiti provjeru statičke i seizmičke stabilnosti objekta i geomehaničkih svojstava terena, te da se otklone nedostaci u pogledu prekoračenja zauzetosti i pristupa garaži u prizemlju objekta i parking mjesta u parteru. U ponovnom postupku pred prvostepenim organom, ističu da su u dostavljenoj Izjavi investitora naveli da je dostavljeno korigovano, novo idejno rješenje koje je korigovano u skladu sa primjedbama i sugestijama iz citirane drugostepene odluke ovog ministarstva i da je isto urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 02-3-350-1278/2016 od 23.11.2016. godine. Smatraju da mali gabarit objekta, ne znači da je isti nereprezentativan svojim arhitektonskim izrazom i pojavnošću te da je svakako bolje izvršiti njegovu rekonstrukciju postojećeg objekta koji je ružičan, nego ga ostaviti da kao takav egzistira u prostoru. Pored ostalog, napominju da je za postojeći objekat urađena parcelacija po planskom dokumentu, gdje je utvrđeno u katastar nepokretnosti za predmetnu lokaciju da je upisana površina predmetne katastarske parcele koja ulazi u urbanističku parcelu UP 9 manja za 15 m² tako da ima površinu od 134 m², te da su ispoštovani osnovni urbanistički parametri u skladu sa planskim dokumentom i u projektnoj dokumentaciji gdje je dato postojeće stanje : arhitektura postojećeg objekta, postojeće uređenje parcele sa hortikulturom a taksacija pejzažne arhitekture opisana je u tehničkom opisu. Takođe je netačna konstatacija prvostepenog organa da je lokacija objekta dio prostorne cjeline duž šetališta, jer kako napominju, lokacija objekta se nalazi u drugom redu objekata uz šetalište i isti je zaklonjen od objekta ispred koji ima spratnost: P+2. Sa navedenih razloga predlažu, da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrilo je žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač. 1. al. 1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 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 građevinskoj liniji); 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 na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88. stav 2. Zakona, propisano je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta, odlučuje Ministarstvo.

Razmatrajući predmetnu žalbu i priložene spise predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je utvrdilo da ožalbeno rješenje nije sačinjeno u skladu sa članom 22. stav 7. Zakona o upravnom postupku, a kojim je jasno propisan obavezni sadržaj pisanog rješenja, pa je utvrđeno da obrazloženje rješenja mora da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku datu u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzet u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni i glavne razloge za donijetu odluku.

Upućuje se na činjenicu da je ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitektura je s pozivom na čl. 87. stav 4. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a u vezi člana 126. stav 9. Zakona o upravnom postupku, u kojem je jasno propisano 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 a što je u predmetnoj stvari i slučaj jer je u prethodnim upravnim aktivnostima donijeta drugostepena odluka ovog ministarstva, br. UPII 09-042/23-37/2 od 03.04.2023. godine, kojom je poništeno rješenje prvostepenog organa godine br. 02-14-333- UPI - 234/22 od 26.01.2023. godine, kojim je odbijen zahtjev imenovanih za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 9 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana ("Službeni list Crne

Gore" br. 11/13), katastarski označenog kao broj zgrade 1 na katastarskoj parceli br. 403 K.O.Đenovići.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture razmotrio je predmetnu žalbu i izvršilo uvid u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UP II 09-042/23-192/5 od 28.03.2024. godine, projektovanog od strane strane „Arhitektura“ D.O.O. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2024. godine u 09:45:09 +02:00', za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP9, koja se sastoji od kat. parcele 403 KO Đenovići KO Đenovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Đenovići ("Službeni list CG", br. 11/13), Opština Herceg Novi i donijelo Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće činjenično stanje:

Naime, predmetnim Idejnim rješenjem predviđena je rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 160.65m² (Planom zadata 160.80m²); ukupnog indeksa izgrađenosti 1.19 (Planom zadat 1.20); površine pod objektom 53.55m² (Planom zadat 53.60m²); indeks zauzetosti 0.39 (Planom zadat 0.40); spratnost: P+2 - Planom zadata spratnost: P+3 ili P+2+Pk. Prilaz objektu je sa postojećeg priobalnog puta preko pješakog prolaza koji je definisan planskim dokumentom.

Shodno navedenom a uvidom u dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima propisanim planskim dokumentom za ovu vrstu objekta.

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane ublaženom bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, ili kamena (tradicionalni pravougaoni slog). Duža strana objekta mora pratiti smjer izdžipsi, sjeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta. Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30°, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da se na predmetnoj parceli UP9, nalazi postojeći objekat spratnosti P. Postojeći objekat je u izuzetno lošem stanju, nosivi i pregradni zidovi su od opeke, malterisani, dok je krov drveni. Zbog lošeg zatečenog stanja prilikom rekonstrukcije zadržavaju se samo bočni zidovi postojećeg objekta koji se saniraju, a ostali dio objekta se ruši kako je prikazano u planu rušenja. Slobodne površine su izvedene od betonske podloge, i u okviru parcele se nalazi samo jedna palma obima cca 180cm. Rekonstrukcijom je predviđen stambeni objekat spratnosti P+2. Na prizemlju objekta projektovan je glavni ulaz sa vertikalnom komunikaciju. Lijevo i desno od ulaza projektovani su pomoćne prostorije. Na prvom i drugom spratu projektovana je po jedna stambena jedinica. Stambene jedinice na spratovima sadrže sljedeće prostorije: hodnik, dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom, pretprostor, kupatilo i jedna spavaća soba. Fasadne površine su tipa demit sa završnom obradom moleraja i obloge od kamena na

zidovima prizemlja i sokle. Ostali dio fasade obrađen je kvalitetnim fasadnim bojama i to svijetlo pastelnom bojom tj. bojom leđa RAL 9003.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti 278 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Herceg Novi od 12. 06.2024. godine utvrđena je svojina Marić Davora i Marić Dejana iz Herceg Novog, čime je utvrđena legitimacija investitora shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Sa izloženih razloga, kako je idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta od strane „Arhitektura“ D.O.O. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2024. godine u 09:45:09 +02'00', za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na urbanističkoj parcel UP9, koja se sastoji od kat. parcele 403 K.O.Đenovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Đenovići ("Službeni list CG", opštinski propisi, br. 11/13), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine 160.65m² (Planom zadato 160.80m²); ukupnog indeksa izgrađenosti 1.19 (Planom zadato 1.20); površine pod objektom 53.55m² (Planom zadato 53.60m²); indeksa zauzetosti 0.39 (planom zadato 0.40); spratnosti objekta: P+2 (Planom zadato P+3 ili P+2+Pk) izrađeno u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji), to je s pozivom na čl. 87.stav 4. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i čl. 126. tačka 9. Zakona o planiranja prostora i izgradnji objekata, riješeno kao u dispozitiva ovog rješenja.

Saglasno izloženom, riješeno 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
Ravičević Nataša, dipl.pravnik