

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJA ARHITEKTURE
Broj: UP II 09-332/22-193/4
Podgorica, 25.11.2022. godine

PRIJESTONICA CETINJE
Glavni gradski arhitekta

CETINJE
Ul. Bajova br. 2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Peđa Davidović



Dostavljeno:

-naslovu;
-a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
Broj: UP II 09-332/22-193/4
Podgorica, 25.11.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, nakon obaveznog poništavanja svojeg rješenja br.UPII 09-332/22-193/2 od 29.07.2022.godine, kojim je Gazivoda Dragani i "Prosperity investments" DOO Cetinje data saglasnost na idjeno rješenje stambenog objekta, projektovanog na dijelu kat. parcele br.4252 KO Cetinje I, UP 239 u zahvatu DUP-a "Gruda-Donje Polje (Zona D)" ("Sl. list Crne Gore" – opštinski propisi br. 18/12), rješavajući po žalbi prednje imenovanih, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Prijestonice Cetinje br. 01-332/22-UIP-17 od 20.06.2022.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 i 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku, donosi

R J E Š E N J E

PONIŠTAVA SE rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Prijestonice Cetinje br. 01-332/22-UIP-17 od 20.06.2022.godine, i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/22-UIP-17 od 10.06.2022.godine, investitor Gazivoda Dragana i "Prosperity investments" DOO Cetinje obratili su se Glavnom gradskom arhitekti Prijestonice Cetinje za davanje saglasnosti na na idjeno rješenje stambenog objekta, projektovanog na dijelu kat. parcele br.4252 KO Cetinje I, UP 239 u zahvatu DUP-a "Gruda-Donje Polje (Zona D)" ("Sl. list Crne Gore" – opštinski propisi br. 18/12), izrađenim od strane "A-DESIGN" DOO Tivat.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje je donio Rješenje br. 01-332/22-UIP-17 od 20.06.2022.godine kojim je odbio zahtjev investitora, navodeći kao glavni razlog to što jedan od podnosioca zahtjeva, tj. "Prosperity investments" DOO Cetinje nema legitimaciju investitora, jer isti u ostavljenom roku nije dostavio dokaz o pravu svojine – List nepokretnosti.

Nakon podnošenja žalbe od strane Gazivoda Dragane i „Prosperity i investments“ DOO Cetinje, ovo ministarstvo je u postupku po žabi donijelo Rješenje br.UPII 09-332/22-193/2 od 29.07.2022.godine kojim je poništilo prvostepeno rješenje i dalo saglasnost investitoru na idjeno rješenje stambenog objekta, projektovanog na dijelu kat. parcele br.4252 KO Cetinje I, UP 239 u zahvatu DUP-a "Gruda-Donje Polje (Zona D)" ("Sl. list Crne Gore" – opštinski propisi br. 18/12), izrađenim od strane "A-DESIGN" DOO Tivat.

Naknadnim uvidom u Rješenje br.UPII 09-332/22-193/2 od 29.07.2022.godine, ovo ministarstvo je utvrdilo da je shodno odredbi člana 139 stav 1 tačka 3 Zakona o upravnom postupku, zbog nemogućnosti izvršenja istog, potrebno isto poništiti po službenoj dužnosti, pa je ovo ministarstvo donijelo Rješenje o obaveznom poništenju br.

UPII 09-332/22-193/3 od 17.10.2022.godine. Razlog poništenja je to što je predmetnim rješenjem odlučeno u meritumu i data saglasnost na idejno rješenje investitora, a u obrazloženju istog se tretira samo pitanje legitimacije stranke, dok su potpuno izostali razlozi u pogledu usaglašenosti idejnog rješenja u skladu sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Time je učinjena povreda pravila postupka u smislu povrede člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, kojim je jasno propisano šta sve obrazloženje rješenja mora da sadrži.

U skladu sa članom 142 stav 1 Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano da poništavanjem rješenja poništavaju se i pravne posledice koje je to rješenje proizvelo, ovo ministarstvo je postupajući po žalbi br. UPI 01-332/22-17/2 od 30.06.2022.godine, odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo iz 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.

Ocjenjajući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo nalazi da prvostepeni postupak nije pravilno sproveden, te da rješenje nije pravilno i na zakonu zasnovano.

Naime, postupajući organ u prvom stepenu je pogrešno cijenio da „Prosperity investments“ DOO Cetinje nema svojstvo investitora jer, kako isti tvrdi, nije dostavio dokaz o pravu svojine – list nepokretnosti. Članom 91 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da investitor lice koje podnosi prijavu građenja i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekata, a stavom 3 tačka 6 istog zakona propisano je da je investitor dužan da dostavi 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. Uvidom u spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo da postoji notarski zapis Ugovora o zajedničkoj gradnji između „Prosperity investments“ DOO Cetinje i Gazivoda Dragene, potpisan i ovjeren od strane notara Božović Senje, te da je izvršena zabilježba istog u G listu nepokretnosti broj 350

– prepis. Shodno navedenom, ovo ministarstvo konstatuje da „Prosperity investments“ DOO Cetinje ima pravo na građenje na predmetnom zemljištu, te samim tim i svojstvo investitora.

Shodno članu 105 stav 1 Zakona o upravnom postupku, prvostepeni organ je propustio da utvrdi sve činjenice i okolnosti bitne za rješavanje upravne stvari, na šta upućuju navodi koji slijede.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta stambenog objekta na urbanističkoj parceli broj 239, koja obuhvata dio k.p. br. 4252 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gruda-Donje Polje (Zona D)“ („Sl. list CG – opštinski propisi“, broj 18/12), konstatuje se sljedeće:

- Nije dostavljen **Elaborat parcelacije** za predmetnu lokaciju izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije (kada se radi o formiranju urbanističke parcele u okviru planskog dokumenta sa detaljnom razradom), odnosno kopiju katastarskog plana kada se radi o lokaciji objekta u okviru planskog dokumenta bez detaljne razrade), koji su ovjereni od strane Uprave za katastar i državnu imovinu u skladu sa Stručnim uputstvom broj 01-1894/1 od 17.11.2021. godine koje je dalo Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

U izjavi ovlašćene geodetske organizacije, koju potpisuje Crvenica Petar za „GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica, se navodi da urbanistička parcela nije formirana, te je za istu potrebno uraditi elaborat parcelacije po DUP-u.

- U tehničkom opisu koji potpisuje Glavni inženjer Savo Karadžić, dipl.ing.arh, u poglavlju 2.*Lokacija* se navodi da se podzemnoj garaži pristupa preko silazne rampe, dok se u poglavlju 3.*Funkcija i namjena objekta* navodi da su u prizemlju planirane djelatnosti (poslovanje), tj jedan poslovni prostor dok je dio prizemlja predviđen za autolift. Uvidom u grafičku dokumentaciju, *Osnovu podruma*, *Osnovu prizemlja* i *Podužni presjek „A-A“*, zaključuje se da se do garaže u podrumu pristupa rampom, i da nije projektovan autolift, dok je u prizemlju planirano 8 stambenih jedinica. Neophodno je uskladiti kontradiktornosti navedene u tehničkom opisu i isti uskladiti sa grafičkim priložima.
- U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18 i 43/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli.

- Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18 i 43/19)*.
- Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.
- Dostaviti prilog *Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena* koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.
- Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. 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 djelovi budu jasno prikazani.
- Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.
- 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 nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana.

U ponovnom postupku, prvostepeni organ će imati u vidu primjedbe iz ovog rješenja, te shodno tome postupiti na ukazani način i donijeti novo zakonito rješenje.

Sledstveno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu rješenja – član 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku.

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

