

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Broj: UP II 09-042/23-59/7  
Podgorica, 20.04.2023. 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, isto je potrebno bez odlaganja dostaviti strankama.

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 09-042/23-59/7

Podgorica, 20.04.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, rješavajući po žalbi DOO "AREA GROUP" sa sjedištem u Herceg Novom, izjavljena preko punomoćnika adv. Borisa Bodiroge iz Herceg Novog, na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi br. 02-14-333-UPI-76/22 od 02.02.2023.godine, na osnovu člana 88 stav 5 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) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 7 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**

PONIŠTAVA SE rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi br. 02-14-333-UPI-76/22 od 02.02.2023.godine kojim je prekinut je postupak davanja saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli koju čini kat. parcela br. 665 KO Topla, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 52/18), pokrenut po zahtjevu DOO „AREA GROUP“ sa sjedištem u Herceg Novom i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Ožalbenim rješenjem, prekinut je postupak davanja saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli koju čini kat. parcela br. 665 KO Topla, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 52/18), pokrenut po zahtjevu DOO „AREA GROUP“ sa sjedištem u Herceg Novom.

U stavu dva dispozitiva ožalbenog rješenja utvrđeno je da prekid postupka traje do pravosnažnog okončanja parničnog postupka Posl. br. P 210/2019 koji se vodi pred Osnovnim sudom u Herceg Novom.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu iz svih Zakonom predviđenih razloga. Isti u bitnom navodi, da parnični postupak koji se vodi pred Osnovnim sudom u Herceg Novom, P. br. 210/2019 između Ličina Jelene i Spremić Končar Milice protiv Martinović Ranka i Martinović Žanke „ne predstavlja apsolutno nikakvo prethodno pitanje“ za predmetni upravni postupak povodom davanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na kat. parceli 665 KO Topla u Igalu. Kao razlog za prednje navedeno, žalitelj navodi da investitor „AREA GROUP“ DOO Herceg Novi, ni na koji način nije učesnik predmetnog

parničnog postupka, pa samim tim ishod istog ne utiče na njegova prava kao investitora i vlasnika nepokretnosti kat. parcele 665 KO Topla u Igalu. Kao drugi razlog navodi to što na površini od 14.6 m<sup>2</sup> nije planirana nikakva izgradnja koja bi bila u vezi sa planiranim objektom, a i prednje navedena površina je neznatan dio ukupne površine kat. parcele koja iznosi 935 m<sup>2</sup>, te smatra da ishod parničnog postupka, ma kakav bio, nije od uticaja na rješavanje ove upravne stvari. Kao treći razlog za osnovanost svojih tvrdnji, žalitelj navodi da sa strankama u postupku Martinović Rankom i Martinović Žankom je postojao samo jedan sporan zahtjev, a to je uklanjanje djelova idejnog rješenja koji tretiraju sporni objekat, po čijem zahtjevu je investitor i postupio, te stoga smatra da između njih nema više spornih pitanja. Žalitelj dalje ukazuje da objekat koji se nalazi na neznatnom dijelu kat. parcele 665 KO Topla nije uknjižen u katastarskom operateru i da taj objekat ne može biti objekat osnovne namjene na ovoj parceli po bilo kojem osnovu. Isto tako ukazuje da Glavni gradski arhitekta u ožalbenom rješenju nije pominjao Urbanističko-tehničke uslove koji su izdati na osnovu važećeg prostorno planskog dokumenta PUP-a Opštine Herceg Novi i da isti propisuju šta je objekat osnovne namjene na predmetnoj parceli, a da to može biti samo stambeno-poslovni objekat za koji se traži saglasnost Glavnog gradskog arhitekta.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 m<sup>2</sup> 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.

Donošenjem ožalbenog rješenja, povrijeđene su odredbe člana 11 i 105 st.1 Zakona o upravnom postupku, jer činjenično stanje nije pravilno i potpuno utvrđeno. Citiranim odredbama propisano je da se u upravnom postupku moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje o upravnoj stvari, kao i da ovlašteno službeno lice utvrđuje sve činjenice i okolnosti bitne za rješavanje upravne stvari. Ovo sa razloga koji slijede:

Naime, uvidom u List nepokretnosti 473-prepis, utvrđeno je pravo vlasništva na katastarskoj parceli, br.665 K.O.Topla, " HAM GROUP DOO Herceg Novi i " AREA GROUP " DOO Herceg Novi, tako da nije jasno priznavanja svojstva stranke od strane prvostepenog organa za Martinović Ranka i Martinović Žanku i uključivanje istih u upravnom postupku, pokrenutim po zahtjevu DOO" AREA GROUP " sa sjedištem u Herceg Novom, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli koju čini kat.parcela, br. 665 K.O.Topla u zahvatu Prostorno- Naime, članom 51. Zakona o upravnom postupku data je definicija ko može biti stranka u postupku, pa je stavom 1 člana 51. Zakona, utvrđeno da stranka u postupku može fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku.

Članom 91.st.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta, suprotno navodima punomoćnika žalioca, data je definicija investitora, a naime da je investitor lice koje podnosi prijavu i gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalog u stavu 3. istog člana tačka 6. Zakona i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište ( 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. Dakle, kako se vidi iz citiranih zakonskih propisa, članom 91.st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija investitora, koji je stranka u postupku, budući da se radi o ostvarivanju njegovih prava i obaveza u upravnom postupku za građenje objekta, zajedno sa dokumentacijom koji je dužan dostaviti uz prijavu za građenje.

**Takođe je članom 51. Zakona o upravnom postupku data definicija i ko ima pravo da učestvuje u postupku te je nesporno utvrđeno da je to lice koje se radi zaštite svojih prava i pravnih interesa uključuje u postupak odnosno ako ima iskazan pravni interes.**

Polazeći od citiranih zakonskih odredbi, a kod činjenice da je u Listu nepokretnosti na predmetnoj katastarskoj parceli br. 665 K.O.Topla utvrđeno pravo susvojine nosioca predmetnog zahtjeva zajedno sa "HAM GROUP" DOO Herceg Novi, nejasno je uključivanje trećih lica u predmetni upravni postupak koji nijesu nosioci vlasničkih prava na opisanoj lokaciji. Ovo tim prije što odlučujući razlog iz stava 2. dispozitiva ovog rješenja da se prekida postupak zbog pravosnažnog okončanja

parničnog postupka Poslovne oznake P.br. 210/19 koji se vodi pred Osnovnim sudom u Herceg Novom između trećih lica tužiteljki: Jelene Ličine i Milice Spremić Končar, kao suvlasnice idealnog dijela na kat.parceli, br. 665 K.O.Topla i tuženog: Ranka Martinovića iz Herceg Novog, nije prethodno pitanje iz člana 104.st.1. Zakona o upravnom postupku, budući da su u pitanju obligacije koje se tiču trećih lica i njihovo parničenje pred nadležnim Sudom Opštine Herceg Novi ne predstavlja samostalnu pravnu cjelinu od čijeg rješavanja zavisi odluka prvostepenog organa.

Prvostepeni organ je morao voditi računa da u skladu sa ovlaštenjima iz člana 87. st.1 i 4. tač.1. al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi citiranog čl. 91. st.3.tačka 6 istog Zakona i čl. 51 st.1. Zakona o upravnom postupku utvrdi identitet stranke u postupku, na osnovu uvida u ažuriranu katastarsku evidenciju, te sa navedenih razloga nijesu se stekli uslov za primjenu člana 104 st. 1 Zakona o upravnom postupku za prekid postupka u predmetnoj stvari radi parničnog postupka koji se vodi pred Osnovnim sudom u Herceg Novom za neka treća lica.

Zbog prednje navedenog, ovaj organ je uvažio žalbu, ožalbeno rješenje poništio i predmet vratio na ponovni postupak i odlučivanje.

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

*Peđa Davidović*

