



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

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj:09-332/23-1352/4
Podgorica, 09.04.2023. godine

LALEVIĆ JADRANKA

-Punomoćnik Marjanović Aleksandra -

**Adresa: Ulica Jova Dabovića bb
HERCEG NOVI**

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:

- naslovu;

- a/a.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.04.09 10:26:16 +02'00'

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Br.09-332/23-1352/4
Podgorica, 09.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu MARJANOVIĆ ALEKSANDRA, iz Herceg Novog, zastupan putem punomoćnika Lalević Jadranke iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađen od strane " ARHING " D.O.O.Herceg Novi, ovjeren elektronskim potpisom 30.01.2023. godine u 18:38:27 + 01'00' za izgradnju objekta – Apart Hotela 4* / u zoni namjene turizam - hoteli, na katastarskoj parceli br 1694/2 K.O. Bijela, u zahvatu izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana – GUP-a Opštine Herceg Novi – OHN u zoni Bijele ("Službeni list Crne Gore" br. 07/09) i Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – OHN("Službeni list Crne Gore" br. 52/18 i 04/19), na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore "br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i čl.18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

Odbija se zahtjev MARJANOVIĆ ALEKSANDRA, iz Herceg Novog, zastupan putem punomoćnika Lalević Jadranke iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta urađen od strane " ARHING " D.O.O.Herceg Novi, ovjeren elektronskim potpisom 30.01.2023. godine u 18:38:27 + 01'00' za izgradnju objekta – Apart Hotela 4* / u zoni namjene turizam - hoteli, na katastarskoj parceli br 1694/2 KO Bijela, u zahvatu izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana – GUP-a Opštine Herceg Novi – OHN u zoni Bijele ("Službeni list Crne Gore" br. 07/09) i Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – OHN("Službeni list Crne Gore" br. 52/18 i 04/19), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara.

Obrazloženje

Aktom br. 09-332/23-1352/1 od 17.02.2022. godine, Marjanović Aleksandar, iz Herceg Novog, zastupan putem punomoćnika Lalević Jadranke iz Herceg Novog, obratio se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađen od strane " ARHING " D.O.O.Herceg Novi, ovjeren elektronskim potpisom 30.01.2023.godine u 18:38:27 + 01'00' za izgradnju objekta – Apart Hotela 4* / u zoni namjene turizam - hoteli, na katastarskoj parceli br. i 1694/2 K.O. Bijela, u zahvatu izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana – GUP-a Opštine Herceg Novi – OHN u zoni Bijele ("Službeni list Crne Gore" br. 07/09) i Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – OHN("Službeni list Crne Gore" br. 52/18 i 04/19).

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta – hotela u zoni namjena: turizam-hoteli, maksimalno dozvoljene spratnosti: Po+P+3, odnosno: S+P+3 na lokaciji : urbanistička parcela UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 1694/2 K.O.Bijela u zahvatu Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana – GUP-a Opštine Herceg Novi – OHN u zoni Bijele ("Službeni list Crne Gore" br. 07/09) i Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – OHN("Službeni list Crne Gore" br. 52/18 i 04/19), izdati od strane Opštine Herceg Novi – Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, br. 02-3-350-UPI-221/2019 od 27.06.2019. godine; Saobraćajno-tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije, izdati od strane Uprave za saobraćaj , br. 03-2795/2 od 22.03.2019. godine Opštine Herceg Novi- Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju i Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, razmatrajući predmetni zahtjev sa spisima predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja a ovo sa sledećih razloga:

Naime, čl. 87. stav 4. tač.1. al.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđena su ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta a naime, između ostalog, da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje imaterijalizaciju iz člana 55. stav 2. tačka 3. i stav3. ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Stavom 6. istog člana Zakona, propisano je da saglasnost iz stave 4. tač. 1,2,4 i 5. Zakona izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Naime, postupajući u skladu sa čl. 111. Zakona o upravnom postupku u kojem je u stavu 1. istog člana ovog Zakona, utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113 ovog zakona da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka, a stavom 2. Istog člana Zakona, stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je aktom, br. 09-332/23-1352/2 od 20.03.2023 godine, obavijestilo podnosioca predmetnog zahtjeva o izjašnjanju na rezultate ispitnog postupka na utvrđeno činjenično stanje, a na osnovu uvida u idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta – Apart Hotela 4* / u zoni namjene turizam - hoteli, na katastarskoj parceli br. i 1694/2 KO Bijela, u zahvatu izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana – GUP-a Opštine Herceg Novi – OHN u zoni Bijele ("Službeni list Crne Gore" br. 07/09) i Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – OHN ("Službeni list Crne Gore" br. 52/18 I 04/19), gdje su utvrđene sledeće nepravilnosti:

Naime, utvrđeno je da je idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 043/19), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14, 091/20), pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i planskim dokumentom, a ovo iz sledećih razloga:

U tehničkom opisu idejnog rješenja je konstatovano da se "na parceli nalazi davno započeti objekat (grubi građevinski radovi), dim. cca 11,15 m x 12,90 m, spratnosti podrum". Takođe na grafičkom listu - kopija ortofoto snimka se vidi započeti objekat približnih dimenzija prethodno navedenih.

U grafičkom dijelu idejnog rješenja na listu geodetska situacija terena, koju je snimio "GEOERC" D.O.O. Herceg Novi, na katastarskoj parceli broj 1694/2 K.O. Bijela, ucrtane su konture "objekta u izgradnji", približnih dimenzija kao što su prethodno navedene.

Shodno Listu nepokretnosti 1404 – prepis, evidentno je da se katastarska parcela broj 1694/2 KO Bijela nalazi u svojini 1/1 Marjanović Aleksandra, u kojem nije evidentiran postojeći objekat.

Takođe je utvrđeno da imenovani dostavi ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, Prijavu za početak izvođenja građevinskih radova, odobrena od strane nadležnih inspekcijskih organa ili građevinsku dozvolu, izdatu od strane nadležnog organa, ukoliko se radi o izvedenim građevinskim radovima, započetih u vrijeme važenja derogiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ili pak u nedostatku navedene validne dokumentacije, dostavi rješenje o rušenju započetog objekta, izdato od strane nadležnog organa lokalne uprave, budući da je utvrđeno u Tehničkom opisu Idejnog rješenja postojanje započetog objekta na kat. parceli, br. 1694/2 K.O.Bijela, odnosno ucrtane su konture " objekta u izgradnji ".

Osim navedenog, naloženo je imenovanom da dostavi akt nadležnog organa Opštine Herceg Novi – Saglasnost na osnovu koje je izvršeno pravo navođenja vode preko kojih protiče potok bez kat.oznake u korist kat.parcela, br. 1693 i 1694 sve K.O.Bijela, Opština Herceg Novi, budući da se radi o prirodnim bogatstvima, odnosno o lokalnim dobrima od opšteg interesa, shodno članu 15. Zakona o državnoj imovini (" Službeni list Crne Gore " br. 21/09, 40/11), kao i Ugovor o doživotnom plodouživanju sa zabranom otuđenja i opterećenja bez pisane saglasnosti Marjanović Milana i Mire, zabilježeni kao teret – zabilježba u koloni " G " Lista nepokretnosti 1404-prepis.

Aktom, br. 09-332/23-1352/3 od 29.03.2023. godine, u odgovoru na naloženo, Marjanović Aleksandar, iz Herceg Novog, zastupan putem Lalević Jadranke, iz Herceg Novog, dostavio je Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka na utvrđeno činjenično stanje u kojem se ne spori utvrđena konstatacija ovog javnopravnog organa da na katastarskoj parceli, br. 1694/2 K.O.Bijela u njegovom vlasništvu, postoji započet objekat, koji je evidentiran na Ortofoto snimku kao i na geodetskoj situaciji koju je snimio " Geoerc " D.O.O.iz Herceg Novog, a u tehničkom opisu Idejnog rješenja, izrađenog od strane

"ARHING " D.O.O.Herceg Novi, precizirano je da se radi o objektu podrumске etaže, dimenzija cca 11,15 x 12,90 m, a pomenuti objekat nije evidentiran u Listu nepokretnosti br. 1404 K.O.Bijela, a takođe se ne spori ni utvrđena konstatacija iz akta ovog ministarstva, br. 09-332/23-1352/2 od 20.03.2023. godine, da je Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta nepotpuno i da nije izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata. Ipak, ističu, između ostalog, da postojeći objekat definisan horizontalnim i vertikalnim gabaritima, koji su evidentirani na terenu, izgrađeni bez građevinske dozvole i ne ugrožavaju planiranu plansku regulativu, tj. nalazi se u granicama regulacione linije i građevinske linije i daleko je manje spratnosti, budući da je u pitanju podrumска etaža, odnosno u pitanju je objekat koji je izgrađen 2008.godine u nivou podrumске etaže, koja se definiše kao etaža ispod zemlje. Ističe se, da je novoprojektovani objekat – Apart Hotel 4*, svojim gabaritom samo locirao na mjesto postojećeg objekta. Kako izgradnja novoprojektovanog objekta – Apart Hotel 4* svakako podrazumjeva rušenje postojećeg objekta podrumске etaže, smatra, da je neracionalno da isti ulazi u postupak legalizacije podrumа koji će se svakako srušiti radi izgradnje novog objekta, planiran sa tri nadzemne etaže. U prilogu odgovora je i dostavljen Ugovor o poklonu, Notarska oznaka, UZZ. Br. 172/2019 od 20.02.2019. godine, zaključen između Marjanović Milana i Mire, kao poklonodavci i Marjanović Aleksandra, kao poklonoprimca uz konstituisanje prava plodouživanja i zabrane otuđenja i opterećenja za kat. parcelu br. 1694/1 K.O.Bijela sa objektima na istoj lokaciji.

Nakon dostavljenog izjašnjenja na rezultate ispitnog postupka, kod činjenice da imenovani ne spore postojanje započetog objekta na kat. parceli, br. 1694/2 K.O. Bijela, odnosno **davno započetog objekta (grubi građevinski radovi), dim. cca 11,15 m x 12,90 m, spratnosti podrum, utvrđeno na osnovu uvida u tehničkom opisu idejnog rješenja kao i na osnovu grafičkog lista - kopija ortofoto snimka gdje se vidi započeti objekat približnih dimenzija prethodno navedenih**, a za koji nije dostavljeno rješenje o rušenju započetog objekta, izdato od strane nadležnog organa lokalne uprave ili građevinsku dozvolu izdatu od strane nadležnog organa, ukoliko se radi o izvedenim građevinskim radovima, započetih u vrijeme važenja derogiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a kod činjenice da se predmetni zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje, odnosi na izgradnju novog objekta na istoj lokaciji, to je utvrđeno da se nijesu stekli uslovi za primjenu citiranog čl.87.st. 4. tač.1.al.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata

Saglasno izloženom riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

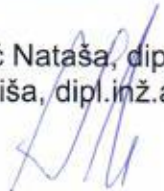
UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja, može se izjaviti tužba

Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik 

Minić Siniša, dipl.inž.arh.



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

VLADAN STEVOVIĆ, M.Arch

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.04.09 10:24:37 +02'00'