

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UPII 09-042/23-43/2
Podgorica, 11.04.2023. 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 („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), 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: UPII 09-042/23-43/2

Podgorica, 11.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, rješavajući po žalbi Marić Milice iz Herceg Novog i Giurovich Gjurovich Marije iz Herceg Novog, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi br. 02-14-333-UPI-132/22 od 27.01.2023.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 i 82/20) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 4 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

Žalba se odbija.

O b r a z l o Ź e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev broj 02-14-333-UPI-132/22 od 22.07.2022.godine, podnosioca Marić Milice iz Herceg Novog i Giurovich Gjurovich Marije iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta u okviru postojećih gabarita, katastarski označenog kao broj zgrade 1 na kat. parceli br.2127/3 KO Topla i broj zgrade 1 na kat. parceli br.2127/2 KO Topla, izrađenim od strane DOO „MK PROJEKT“ sa sjedištem u Herceg Novom, sa elektronskim potpisom odgovornog lica dipl.ing. arh. Mirka Kosića od 22.07.2022.godine.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu iz svih zakonom predviđenih razloga u kojoj u bitnom navodi, da se promjenom krovnih ravni ne mijenja vertikalni gabarit odnosno visina objekta, da nema planskog dokumenta detaljne razrade pa samim tim nema ni definisanih indeksa zauzetosti i izgrađenosti parcela, kao ni spratnosti, zbog čega smatra neosnovanom konstataciju Glavnog gradskog arhitekta da su prekoračeni pomenuti parametri. Kako se prvostepeni organ u ožalbenom rješenju poziva na stručno mišljenje dato od strane ovog ministarstva, donijeto dana 31.11.2022.godine, žalitelj daje svoje navode u vezi istih, te se u jednom dijelu slaže sa datim konstatacijama, dok u drugim djelovima osporava navode stručnog mišljenja, tvrdeći tako da „visina nadzidka koja utiče na visinu objekta (koja se mjeri od konačno zatvorenog i uređenog terena iz pročelja objekta na njegovom najniže, dijelu, do donje ivice horizontalnog vijenca, nije nadzidana“. Objašnjava da „po pravilniku i pravilima struke, zabadni zid ne ulazi u visinu objekta jer se ista mjeri do vijenca tako da zatvaranje zabatnog zida definitivno ne predstavlja nadzidičavanje“.

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 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.

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da je na potpuno utvrđeno činjenično stanje, bez povrede pravila postupka, pravilno primijenjeno materijalno pravo, o čemu su u obrazloženju dati jasni razlozi koje ovo ministarstvo prihvata.

Naime, glavni gradski arhitekta navodi da predmetna lokacija pripada ambijentalnoj graditeljskoj cjelini istočnog podgrađa koja se nalazi uz istorijsko jezgro Starog grada Herceg Novog i koja je u režimu zaštite kao registrovano kulturno dobro. Nadalje, Glavni gradski arhitekta propisuje uslove shodno planskom dokumentu a koji se odnose na rekonstrukciju objekata u postojećim gabaritima: pri rekonstrukciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja; rekonstrukcija i adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za određene namjene moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadzidivanja); osvijetljenje obezbijediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima; moguće je formiranje novih otvora na fasadama, koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda i uklapaju se u arhitektonsko-

oblikovna rješenja postojećeg objekta. Isključuje se mogućnost formiranja isturenih balkonskih otvora.

U odnosu na prednje navedeno, glavni gradski arhitekta navodi da se u idejnom rješenju ne mijenja vertikalni gabarit, ali je originalno rješenje krova izmijenjeno u oblikovnom smislu, odnosno umjesto složenog predviđen je dvovodni krov sa otvaranjem terase u okviru istog. Takođe, konstatuje da je na etaži tavana predviđena prenamjena prostora tavana u stambeni dio, za šta je plan dao mogućnost, ali bi time bili prekoračeni maksimalni zadati urbanistički parametri (maksimalni indeks zauzetosti je postojeća zauzetost, maksimalni indeks izgrađenosti je postojeća izgrađenost).

Žalitelj tvrdi da navedeno nije osnovano jer svaki legalni objekat može da ima ravni, dvovodni, kosi ili složeni krov te da se promjenom krovnih ravni ne mijenja vertikalni gabarit odnosno visina objekta. Nadalje, navodi da je moguća rekonstrukcija i adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja, što implicira da je planom moguće povećanje korisne površine objekta, a da je prenamjenom tavana u potkrovlja, moguće povećanje indeksa izgrađenosti, što je nužno zbog formiranja potkrovlja, te da horizontalni i vertikalni gabariti objekta ostaju nepromijenjeni. Osim toga, žaliteljke navode da u ovoj zoni nema planskog dokumenta detaljne razrade pa samim tim nema ni definisanih urbanističkih parametara te da je konstatacija da su isti prekoračeni neosnovana. Ističu da visina nadzidka koja utiče na visinu objekta nije nadzidana što može da se vidi u presjeku idejnog rješenja kao i u svim fasadama.

Nakon uvida u predmetno idejno rješenje i smjernice iz važećeg planskog dokumenta Prostorno - urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, ovo ministarstvo zaključuje da navodi žalitelja ne stoje, budući da je došlo do promjene prostornih uslova osnovnog rješenja krova sa otvaranjem terase u okviru istog i nadzidivanja, kako bi se stvorila nova korisna površina u svrhu stanovanja, koja ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine, što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na rekonstrukciju postojećih objekata u postojećim gabaritima. Isto je navedeno aktom broj 09-6420/2 od 31.11.2022. godine, izdatom od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, kojim je dato stručno mišljenje u ovoj konkretnoj pravnoj stvari.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – član 126 stav 4 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

