

Đaković Milan Herceg Novi  
Braće Grakalića 4

Crna Gora  
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
PODGORICA

Primijeno:	30.12.2014		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
05-	2415/1		

REPUBLIKA CRNA GORA  
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA GRADJEVINARSTVO

Predmet: Zahtjev za izdavanje dopune ili Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju druge faze luksuznih apartmana na urbanističkoj parceli broj 2188/1 KO Topla Herceg Novi (Savina), u zahvatu detaljnog urbanističkog plana naselja "Savina" (Sl. list RCG, o.p. br. 6/05 ).

Prema Rješenju br. 02-3-361-62/2008 od 27.03.2008. godine odobrena je izgradnja stambenog objekta spratnosti: podrum + suteran + prizemlje + sprat I + sprat II, kako je i izgrađeno. Skicom plana lokacije, kao sastavni dio, Urbanističko-tehničkih uslova ucrtana je garaža Po za najmanje 50% stanova-čija površina ove etaže ne ulazi u ukupni koeficijent izgrađenosti. Ista je predviđena za izgradnju i određeni su gabariti u sjevernom dijelu tog objekta. (Prilog br.1)

U okviru dozvoljenih gabarita je izgrađen podrum-garaža, što znači da se dimenzije u svemu uklapaju sa dozvoljenim- ucrtanim mjerama, sa napomenom da ta površina nije ubrojana u ukupni koeficijent izgrađenosti cijelog objekta.

Prema tako određenim uslovima gradnje od 16.05.2006. godine ( Urbanističko tehničkim uslovima), dat je ovakav predlog za bočnu dogradnju ovog dvojnog stambenog objekta. To znači da nije dat predlog mimo dozvoljenih i izgrađenih gabarita, a to znači da se isti uklapa kako sa gabaritima podruma u horizontalnoj liniji tako i sa gabaritima visinske kote objekta čija visina je ista.

Prema podacima Idejnog rješenja bočne dogradnje na Po, garažama, stanje podataka je sledeće:

Izgrađeno:

- Izgrađenost postojećeg je: 0.839,0 m<sup>2</sup> površine,
- Pokrivenost postojećeg je: 0.367,0 m<sup>2</sup> površine

Dogradnja:

- Izgrađenost planiranog dijela 0.688,16 m<sup>2</sup> površine,
- Pokrivenost planiranog dijela 0.471,13 m<sup>2</sup> bruto površine

Ukupno:

- Izgrađenost oba dijela 1.527,16 m<sup>2</sup> površine,
- Pokrivenost oba dijela 0.471,13 m<sup>2</sup> površine

Sa ponovnom napomenom da podrumaska etaža ne ulazi u koeficijent izgrađenosti. Navedeni pokazatelji prikazuju da je podnieti zahtjev u svemu u skladu sa već donijetim Urbanističko tehničkim uslovima iz 2006. godine, datih za ovu lokaciju i da se nakon dostave tražene dokumentacije može odlučiti o istom sa pozitivnim ishodom odlučivanja. To znači da sagrađeni dio dvojnog stambenog objekta i predložena izgradnja u okviru bočne dogradnje na već kvalitetno izgrađenoj garaži i u okviru njih, predstavlja zbirnu

površinu u ukupnom iznosu dozvoljenih gabarita, predvidjenih rješenjima istog Sekretarijata.

Predloženom izgradnjom ne bi se ugrozila sadržina dozvoljene gradnje koja je već jednom razmatrana, a isto tako ne bi se ugrozila ni ambijentalna cjelovitost tog prostora, jer nema negativnih uticaja na okolinu i druge postojeće objekte.

Prema predvidjenoj namjeni ovaj dvojni objekat spada u stambeni objekat sa više stambenih jedinica, koje ukazuju prema brojnosti da se objekat ne može kategorisati kao individualno stambeni, već kao kolektivno stambeni objekat ( Prilog List nepokretnosti 2188/1), što mu je namjena određena od samog početka bez obzira na predloženu dogradnju. S tog razloga, predlažem da se ne mijenja namjena navedenog objekta jer je ona određena ranijom dokumentacijom ( Kolektivno stambeni objekat ima koefijent izgr. 1,80:1 Dokaz: Izvod iz DUP-a naselja "Savina" Sl.list RCG, o.p. br. 6/05, list namjena prostora).

Iz administrativne prakse Opštine Herceg Novi – Sekretarijata za Urbanizam i gradjevinarstvo prilažemo Vam gradjevinsku dozvolu susjedne parcele sa sjeverne strane; kat.parc. 2192 KO Topla gdje je ostvaren Ki 2,44:1 i napominjemo da je objekat dobro uklopljen u ambijent i kvalitetno izgradjen Prilog br.3.

Mi tražimo Ki 1,80:1 i iz razloga što je naša zgrada utemeljena na 105 armirano-betonskih šipova u već postojećim gabaritima te bi svako smicanje sa temelja bilo preskupo. Prilog: Idejni projekat koji je izradio Projektni biro "Illibo" iz Herceg Novog vlasnika i glavnog projektanta mr.sc. Boris Ilijanić dipl.ing.arh.

NAPOMENA: Prije izdavanja gradjevinske dozvole, a do dana 27.03.2008. godine, Opština Herceg Novi je bila ograničena u izdavanju gradjevinskih dozvola do 1000 m<sup>2</sup> što je i mene pogodilo i oštetilo jer smo morali smanjivati projekat da bi se uklopili u zakonske okvire. Tada su mi rekli da sada gradim do 1000 m<sup>2</sup>, a poslije da tražim drugu fazu gradnje.

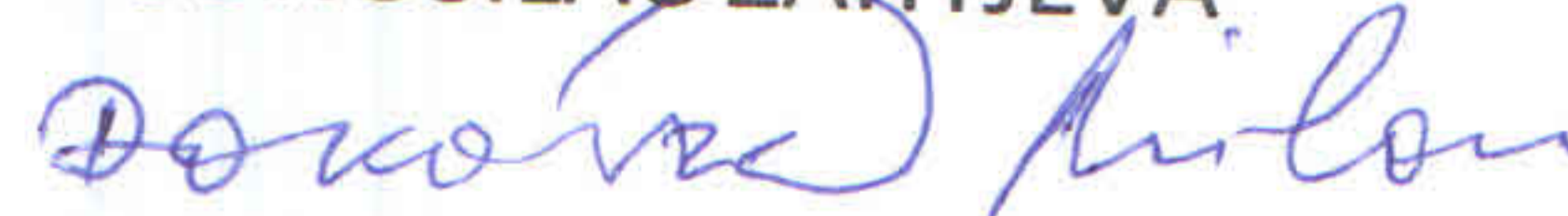
Sekretarijatu za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, obratio sam se dana 24.09.2010. godine sa zahtjevom broj 02 – 3 – 350 – 944/2010 – 1 za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju i dogradnju druge faze dvojnog stambenog objekta na kat.parc. 2188/1, KO Topla, u Herceg Novom. Predmetna parcela predstavlja jednu urbanističku parcelu prema važećem DUP-u, oznake UP 16 površine, 849 m<sup>2</sup>.

Do današnjeg dana, 29.12.2014. godine, ovaj postupak nije okončan i na kraju svega upućuju me da tražim UT uslove od Ministarstva održivog razvoja i turizma s obzirom da se radi o gradnji luksuznih apartmana sa 4 zvijezdice (Prilog br. 2) i da je Ministarstvo nadležno za izdavanje dozvola za objekte i apartmane višeg nivoa luksuza.

U nadi pozitivnog rješenja mi Vam se zahvaljujemo.

Herceg Novi 29.12.2014.g.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA



Đaković Milan



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 0503-2415/2

Podgorica, 20.01.2015.godine

OPŠTINA HERCEG NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje I izgradnju

HERCEG NOVI

Zahtjevom br. 05-2415/1 od 30.12.2014.godine, investitor Đaković Milan iz Herceg Novog, obrato se ovom ministarstvu za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UP16. Rješenjem br. 02-3-361-62/2008 od 27.03.2008.godine, izdatom od Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi, istom investitoru je odobrena izgradnja **stambenog objekta** na urbanističkoj parceli UP16, koja se sastoji od katastarskih parcela broj: 2188/1, 2188/2 i 2188//3, sve KO Topla, u zahvatu DUP-a „Savina“- izmjene i dopune. Investitor predmetnim zahtjevom traži rekonstrukciju – **dogradnju apartmana na katastarskoj parceli br. 2188/1 KO Topla.**

Shodno članu 91 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), ovo ministarstvo nije nadležno za izdavanje predmetnih urbanističko-tehničkih uslova.

Saglasno navedenom ovo ministarstvo nalazi, da se nijesu stekli uslovi za primjenu člana 62a, stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“ br. 51/08,34/11 i 35/13), kojim je utvrđeno, da izuzetno iz stava 1 ovog člana, urbanističko – tehničke uslove iz člana 91 stav 2 ovog zakona, izdaje organ uprave u roku od trideset dana od dana podnošenja zahtjeva, radi čega vam, predmetni zahtjev shodno članu 55 stav 4 Zakona o opštem upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.60 /03 i 32/11), prosljeđujemo na nadležnost.

Rukovodilac Direkcije za izgradnju objekata  
Milica Abramović, dipl.inž.građ.

Obradila:

Milica Ćurić, dipl.inž.arh.

GENERALNI DIREKTOR  
Danilo Gvozdenović

