



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UP II 05-225/20
Podgorica, 28.10.2021.godine

„ART HILLS „ D.O.O.

Bjeloši bb
CETINJE

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Pavičević Nataša, dipl.pravnik

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I
URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: UP II 05-225/20

Podgorica, 28.10.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući po žalbi " ART HILLS " D.O.O.iz Cetinja, zastupanog putem advokata Borislava Boba Radović, iz Cetinja, izjavljenoj na rješenje Službe gradonačelnika – Glavni gradski arhitekta, Prijestonica Cetinje, broj: 01-332/20-UP1-29 od 24.02.2021.godine na osnovu člana 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore " br. 64/17, 44/18, 63/18 , 11/19 i 82/20), čl. 18, čl. 46. stav 1. i čl. 126 st. 9. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore " br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi,

R J E Š E N J E

Odbija se žalba " ART HILLS " D.O.O.iz Cetinja, izjavljena na rješenje Službe gradonačelnika – Glavni gradski arhitekta, Prijestonica Cetinje, broj: 01-332/20-UP1-29 od 24.02.2021.godine.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem odbijen je zahtjev investitora " ART HILLS " D.O.O.Cetinje, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje privremenog objekta auto kampa, projektovanog na katastarskim parcelama, br. 3496/1, 3497, 3498, 3499, 3503 i 3511/1 K.O.Bajice u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 12/14), urađeno od strane „ Studio AC „ D.O.O.Cetinje.

Na navedeno rješenje žalitelj je putem ovlašćenog punomoćnika, izjavio žalbu ovom ministarstvu, zbog povrede pravila postupka. Ovo iz razloga, što u skladu sa čl. 130 i 131 Zakona o upravnom postupku, prvostepeni organ je bio dužan da drugostepeno rješenje donijeto po žalbi imenovanog u prethodnom upravnom postupku, dostavi stranci preko punomoćnika koji je sačinio žalbu na prvobitno donijeto prvostepeno rješenje. Iako, kako navodi, prihvata ukazane nedostatke koji su prouzrokovani neusklađenošću podataka u izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, to zbog povrede pravila saslušanja stranaka u ponovnom postupku pred prvostepenim organom i povrede načela zakonitosti i opravdanih očekivanja stranaka iz člana 5. Zakona o upravnom postupku, predlaže da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito i isto preinači u smislu usvajanja ožalbenog predloga.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma –Direktorat Glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 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 građevinskoj liniji); 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 na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2. Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87.stav. 4 tačka 1. ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Stavom 4. člana 88. Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu a stavom 5. istog člana Zakona, propiano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Postupajući u smislu člana 126. Stav 9. Zakona o upravnom postupku, a vodeći računa da je u istoj predmetnoj stvari, ovo ministarstvo već jednom donijelo drugostepenu odluku – rješenje, br. UPII 05-225/20 od 26.01.2021.godine, kojom je poništeno prvostepeno rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta, br. UPII 05-225/20 od 02.11.2020.godine, s pozivom na čl. 14. 105. 111 i 112. Zakona o upravnom postupku, održana je usmena rasprava u ministarstvo- Zapisnik, br. UP II 05-225/20 od 25.05.2021.godine.Na usmenoj raspravi su uzete izjave stranaka u postupku i naloženo da u označenom roku dostave dokazi u smislu dostavljanja izjave ovlašćenog projektanta o ostvarivanju prilaza objektu i izjavu ovlašćene geodetske organizacije o tačnoj identifikacije lokacije na kojoj se nalazi privremeni objekat u dijelu utvrđivanja dokaza o pravu svojine ili nekog drugog prava svojine na opisanoj lokaciji radi utvrđivanja legitimacije investitora kao stranke u postupku.

U cilju potpuno utvrđenog činjeničnog stanja, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta je u predmetnoj stvari dao Stručno Mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće.

Naime, uvidom u Program privremenih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje za period 2020 – 2024. godine („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, broj 26/20) i urbanističko – tehničkim uslovima, broj 05-332/20-473 od 16.09.2020. godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, za predmetnu lokaciju propisane su smjernice za postavljanje privremenog montažnog objekta auto-kampa, a između ostalog to su:

Auto kamp je otvorena površina u funkciji privremenog objekta, koju čini zemljište određeno za boravak lica u kamp kućici na točkovima (mobile home), kamp prikolici, pod šatorom ili drugoj mobilnoj opremi za smještaj ljudi na otvorenom prostoru. Mogu se postavljati samo van gradskog dijela na lokaciju koja je prikazana u grafičkom prilogu. Površina na kojoj se postavlja auto kamp ne može se fizički mjenjati odnosno betonirati. Moguće je formirati podlogu od šljunka srednje granulacije sa debljinom podloge maksimalno 15 cm, pod uslovom da se ne radi o zelenoj površini.

Zaštita zelenih površina - Privremeni objekti se ne smiju postavljati na zelene površine. Poželjno ih je postavljati na neuređene površine koje bi na taj način bile oplemenjene. Prilikom postavljanja odnosno građenja privremenog ugostiteljskog objekta nije dozvoljeno sjeći drveće i ostalo vrijedno rastinje, već je položaj, oblik i veličinu objekta neophodno prilagoditi uslovima konkretne lokacije kako bi se sačuvalo zatečeno stanje.

Zaštita ambijentalnih vrijednosti - svojim oblikom, materijalizacijom privremeni objekti treba da su u što većoj mjeri usklađeni sa ambijentom, da su jednostavni i nenametljivi.

Program je donešen u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, a isti kaže: „...Kameno zaleđe podzida terasastih vrtova ili u ravnim dolovima i poljima predstavljaju karakteristične ambijentalno – arhitektonske cjeline naselja na prostoru opštine Cetinje. Glavni koncept je obnova i očuvanje ovih cjelina, kao i održavanje poljoprivrednih površina.“ Predmetna lokacija je u skladu sa Planom predviđena kao poljoprivredna površina.

Uvidom u predmetni zahtjev i idejno rješenje zaključeno je sledeće:

-Idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa prednje navedenim smjernicama iz Programa privremenih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje za period 2020 – 2024. godine („Službeni list Crne Gore“, o.p., broj 26/20), urbanističko tehničkim uslovima broj 05-332/20-473 od 16.09.2020. godine izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine prijestonice Cetinje, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije

za građenje objekata, pravilima struke i tehničkim propisima iz oblasti urbanizma i arhitekture, Prostorno-urbanističkim planom Prijestonice Cetinje, iz sledećih razloga:

Naime, Idejnim rješenjem nije urađen detaljan projekat uređenja terena sa međusobnim rastojanjima privremenih objekata, dimenzijama pješačkih staza, potpornih zidova (suvomeđa) i ostalo, (nije detaljno razrađena lokacija).

Idejnim rješenjem nijesu urađeni poprečni presjeci kroz lokaciju i teren, potporne zidove (suvomeđe) i objekte, sa slojevima podloga za pješačke staze i suvomeđe, a sve u cilju kako bi se mogao sagledati projekat uređenja terena i objekata, nagibi terena, potporni zidovi – suhozidi (suvomeđe), njihova visina, širina i dispozicija.

Idejnim rješenjem nije adekvatno opisano i grafički prikazano postojeće stanje terena i postojećih objekata i ruševina (objekti i suvomeđe).

Takođe, idejnim rješenjem nije u potpunosti i detaljno opisana materijalizacija uređenja terena. Nijesu usaglašeni tekstualni i grafički dio Idejnog rješenja, ujedno su i nedorečeni i nepotpuni, a vezano za prednje navedeno.

Glavni državni arhitekta konstatuje da je Suhozide (suvomeđe) potrebno maksimalno očuvati. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“. Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, preporučuje se izgradnja podzida ne viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena (tradicionalna izgradnja). Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova podzida odnosno postojećih objekata. Iz grafičkog i tekstualnog prikaza u Idejnom rješenju može se zaključiti da isto nije ispoštovano, jer su prikazani kameni zidovi znatno veće visine (cca 2,0- 3,0 m), zidani u betonskom malteru (savremena gradnja), boje koja ne odgovara ambijentu i tradiciji sa nepreciznim i nedorečenim podacima koji su navedeni u prethodnim konstatacijama.

Kod izloženog, a polazeći od citiranog Stručnog mišljenja Glavnog državnog arhitekta, ovo ministarstvo je, polazeći od utvrđenog činjeničnog stanja, a spozivom na član 126.stav 9. Zakona o upravnom postupku, odlučilo kao u dispozitivu ovoig 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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Pavićević Nataša