

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UP II 123-70/21-1
Podgorica, 06.09.2021.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući žalbi žalitelja d.o.o. "PMTR" iz Bar, koje zastupa Selman Adžović, advokat iz Podgorice, po priloženom punomoćju, izjavljenoj na rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorata za inspekcijske poslove i licenciranje - Direkcije za urbanističko građevinski nadzor - Odsjeka za južnu regiju za opštine Bar i Ulcinj, broj: UP I 12-248/1 od 26.07.2021.godine, na osnovu člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 118/20, 121/20, 1/21 i 2/21), člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) i čl.46 i 126 stav 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.

Odbija se zahtjev za naknadu troškova postupka.

O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po rješenju ovog ministarstva, broj: UP II 072-50/21-1 od 16.06.2021.godine, prvostepeni organ je u ponovnom postupku, donio ožalbeno rješenje kojim se zabranjuje žalitelju građenje objekta – Hotela PMTR 4* mješoviti model, Blok A - faza 1, na urbanističkoj parceli br.54, koju čine katastarske parcele, br:4685/1, 4685/7, 4685/3, 4687/4, 4685/5, 4688, 4689/2 i 4686, u zahvatu DUP-a "TOPOLICA – BJELIŠI" Izmjene i dopune, Opština Bar, jer je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno urbanističko-tehničkim uslovima, suprotno osnovnim urbanističkim parametrima u pogledu spratnosti odnosno visine prizemne etaže i odnosa prema građevinskoj liniji, i glavni projekat nije u skladu sa idejnim rješenjem na koje je data saglasnost glavnog gradskog arhitekta, kako propisuje Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata, pod prijetnjom prinudnog izvršenja rješenja.

Protiv citiranog rješenja žalitelj je izjavio žalbu, ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. U bitnome navodi da je ožalbeno rješenje nezakonito, jer kako navodi: "njegovo obrazloženje upućuje na zaključak da je prvostepeni organ na temelju pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja pogrešno primjenio materijalno pravo, što je rezultiralo bitnom povredom pravila postupka." Ističe da postupak koji je prethodio donošenju rješenja je sproveden uz brojne povrede pravila upravnog postupka i postupka inspekcijskog nadzora, koje je opisao u žalbi, što samo po sebi čini osporeno rješenje nezakonitim, zbog čega bi isto valjalo poništiti. U navodima žalbe, žalitelj osporava ožalbeno rješenje u odnosu na razloge koji su navedeni u obrazloženju ožalbenog rješenja, a tiču se vodećeg projektanta i vodećeg revizora, usklađenosti revidovanog glavnog projekta sa UTU i dopunom UTU-a, kao i da isti nije u skladu sa idejnim rješenjem na koji je data saglasnost glavnog gradskog arhitekta. Posebno ukazuje na činjenicu da nije omogućeno učešće stranke u postupku i primjena tumača za turski jezik, jer je investitor i žalitelj, turski državljanin, koji ne zna crnogorski jezik i ima pravo shodno ZUP na upotrebu maternjeg jezika i dostavljanje pismena na turskom jeziku. Ovo pravo žalitelja nije ispoštovano u postupku inspekcijskog nadzora, na šta je ukazivano od strane punomoćnika stranke. Takođe, ukazuje na nejasnoću u pogledu identiteta subjekta nadzora, jer u zapisniku nije jasno određeno ko je subjekat nadzora, već je žalitelj označen kao investitor zajedno sa svim ostalim vlasnicima zemljišta, pa se ne može utvrditi na koga se tačno odnose obaveze otklanjanja nepravilnosti navedenih u zapisniku. Predlaže da se žalba usvoji i traži troškove postupka.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Urbanističko građevinska inspektorka je u okviru svojih zakonskih ovlaštenja izrekla žalitelju odgovarajuću mjeru inspekcijskog nadzora, zbog čega nije bilo mjesta poništaju prvostepenog rješenja.

Odredbom člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Odredbom člana 200 stav 1 tač.1, 2, 3, 3a i 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da urbanističko-građevinski inspektor provjerava da li je za građenje objekta podnijeta prijava građenja i dokumentacija iz člana 91 ovog zakona, da li su urbanističko-tehnički uslovi izdati u skladu sa planskim dokumentom; da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima; da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i da li je glavni projekat izrađen u skladu sa idejnim rješenjem na koji je data saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta, dok je odredbom člana 201 stav 1 tač. 1, 3, 3a i 4 istog zakona propisano da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor dužan je da zabrani građenje objekta ako se objekat gradi bez prijave građenja i/ili dokumentacije iz člana 91 ovog zakona, kao i da zabrani građenje objekta, ako utvrdi da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno urbanističko-tehničkim uslovima; da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i ako glavni projekat nije u skladu sa idejnim rješenjem na koji je data saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Uvidom u ožalbeno rješenje i spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo da je prvostepeni organ, u ponovnom postupku, prilikom odlučivanja o prijavi građenja, utvrdio da žalitelj nije ispunio uslove građenja shodno članu 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, jer su utvrđene nepravilnosti, i to: da je vodeći projektant na idejnom rješenju i vodeći revizor postupka revizije glavnog projekta, isto fizičko lice, odnosno Pero Ivović, dipl.ing.arh., što je suprotno članu 132 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata; zatim da revidovani glavni projekat nije revidovan u skladu sa UTU-ima, broj:07-352-2/216-530 od 09.12.2016.godine i dopunom UTU-a, broj:07-014/21-350 od 21.06.2021.godine, u pogledu spratne visine prizemlja, jer je najveća visina poslovne etaže date UTU-ima i planskim dokumentom 4,5m, a projektovana iznosi 6,0m; da je revidovani glavni projekat izrađen za UP 54 Blok A – faza 1, u zahvatu DUP-a „TOPOLICA BJELIŠI“-Izmjene i dopune, opština Bar, a idejno rješenje na koje je data saglasnost Glavnog gradskog arhitekta, broj:15-361/19-UPI-286/2 od 12.02.2020.godine, se odnosi na UP 54 i UP 56 Blok A i B-faza 1 i faza 2, i da je uvidom u isti utvrđeno da revidovani glavni projekat nije izrađen u skladu sa idejnim rješenjem na koje je data saglasnost, jer je na UP 54 projektovan samo blok A bez dijela Aneksa koji je na UP 54 (u nivou prizemlja visine 6m), datog idejnim rješenjem; da revidovani glavni projekat nije izrađen u skladu sa idejnim rješenjem ni u dijelu spoljnog izgleda, odnosno da je iznad stambenih jedinica na osmom spratu, revidovanim glavnim projektom predviđena su četiri izlaza - stepeništa (dvokraka i četvorokraka), na krovnu etažu (strana br.10 – grafički prilog), a kojih nema u idejnom rješenju i revidovani glavni projekat nije izrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrom – odnosno prema građevinskoj liniji, jer je projektovana podrumaska etaža na manjoj udaljenosti od propisane, a UTU-ima je definisano da: "Građevinska linija ispod površine zemlje ukoliko je prostor namjenjen za garažiranje, može biti maksimalno 5m do granice urbanističke parcele....", što nije ispoštovano.

Prednje činjenično stanje je konstatovano zapisnikom, broj: 071-1-BR-130-3 od 25.06.2021.godine i isto je dostavljeno žalitelju, kao i vlasnicima katastarskih parcela na izjašnjenje shodno odredbama Zakona o upravnom postupku. U tom smislu su pojedini vlasnici katastarskih parcela, uzimajući u obzir da je prednje citirani zapisnik dostavljan i njima, osim žalitelju, dostavili svoje izjašnjenje, što je konstatovano u zapisniku, broj:071-1-BR-130-4 od 26.07.2021.godine.

Ocjenujući navode iz žalbe žalitelja, shodno Zakonu o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u ovoj upravnoj stvari. Naime, u dijelu navoda koji se odnosi na primjenu člana 200 stav 1 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i obavezno prisustvo stranke u postupku provjere prijave građenja, isti je neosnovan. Ovo iz razloga što prilikom provjere prijave građenja, nije

potrebno prisustvo stranke u postupku, jer je odredbom člana 200 stav 2 istog zakona, propisano da se nakon izvršene provjere utvrđeno stanje konstatuje u formi zapisnika i isto dostavi investitoru. U tom smislu je neosnovan i navod žalitelja na obavezu "ukazivanja" stranci shodno Zakonu o inspekcijskom nadzoru, s obzirom da je materijalnim propisom odnosno citiranim članom Zakona o planiranja prostora i izgradnji objekata, propisana obaveza prvostepenog organa da sačini zapisnik o kontroli prijave građenja i da prvostepeni organ u tom zapisniku, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, poziva stranku da se izjasni na navode iz zapisnika i daje određeni rok za otklanjanje ukazanih nedostataka u prijavi građenja. Neosnovan je navod žalitelja koji se odnosi na pitanje subjekta nadzora u ovoj upravnoj stvari. Ovo iz razloga što je investitor odnosno žalitelj podnio prijavu građenja, shodno članu 92 Zakona o planiranja prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da je prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu, u roku od 15 dana prije početka građenja. Činjenica je da je u postupku inspekcijskog nadzora, prvostepeni organ, u zapisniku, broj: 071-1-BR-130-3 od 25.06.2021.godine, kao investitore odnosno subjekte nadzora, pored žalitelja, naveo i vlasnike katastarskih parcela na urbanističkoj parceli, koji su sklopili ugovor o zajedničkom građenju sa žaliteljem, ali ista ne utiče na zakonitost ožalbenog rješenja u kojem je žalitelj naveden kao subjekat nadzora, jer je isti podnio prijavu građenja kao investitor u skladu sa ugovorom o zajedničkom građenju sa vlasnicima katastarskih parcela i članom 92 Zakona o planiranja prostora i izgradnji objekata. Shodno tome, obaveze iz ožalbenog rješenja se odnose na žalitelja kao subjekta nadzora. U dijelu navoda koji se odnosi na upotrebu turskog jezika i pisma u ovom postupku, shodno odredbama ZUP, utvrđeno je da je u postupku inspekcijskog nadzora, žalitelja zastupao punomoćnik, po priloženom punomoćju, shodno odredbi člana 65 Zakona o upravnom postupku, te samim tim nije izvršena povreda pravila postupka. U prilog tome govori i dopis, broj:071/4-1792/3 od 18.05.2021.godine, koji ste dostavili prvostepenom organu u ime žalitelja, povodom obavještenja koje mu je dostavljeno u postupku inspekcijskog nadzora.

Navodi koji se odnose na razloge iz obrazloženja ožalbenog rješenja, su neosnovani iz sledećih razloga. Odredbom člana 132 stav 3 Zakona o planiranja prostora i izgradnji objekata propisano je da reviziju tehničke dokumentacije ne smije da vrši investitor, privredno društvo koje je izradilo tehničku dokumentaciju, odnosno učestvovalo u izradi tehničke dokumentacije ili dijela tehničke dokumentacije, fizičko lice zaposleno u privrednom društvu koje je izradilo tehničku dokumentaciju ili dio tehničke dokumentacije ili je učestvovao u njenoj izradi, kao ni fizičko lice zaposleno kod investitora. Odredbom člana 75 stav 1 istog zakona, propisano je da se tehnička dokumentacija izrađuje kao: idejno rješenje; idejni projekat; glavni projekat i projekat izvedenog objekta. Iz navedenog proizilazi da je idejno rješenje vrsta tehničke dokumentacije i da isto fizičko lice, odnosno Pero Ivović, dipl.ing.arh., nije mogao biti vodeći projektant na idejnom rješenju i vodeći revizor postupka revizije glavnog projekta, jer je to suprotno odredbi člana 132 stav 3 citiranog zakona.

Nadalje, navod žalbe koji se odnosi na visinu poslovne etaže date dopunom UTU od 21.06.2021.godine, nije osnovan. Ovo iz razloga što je prvostepeni organ, radi pravilnog i potpunog utvrđivanja činjenica koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje u upravnoj stvari, tražio od nadležnog sekretarijata opštine Bar, dopunu urbanističko - tehničkih uslova, u smislu pojašnjenja u odnosu na visinu pojedinačnih etaža. Ovo iz razloga što izdati urbanističko – tehnički uslovi br.07-352-2/216-530 od 09.12.2016.godine, nisu izdati suprotno planskom dokumentu, već isti nijesu sadržali podatak dat planskim dokumentom, a koji se odnosio na visinu pojedinačnih etaža. Iz tog razloga je tražena dopuna izdatih UTU, u smislu pojašnjenja u odnosu na visinu pojedinačnih etaža. Nadležni sekretarijat je dostavio traženo objašnjenje prvostepenom organu 21.06.2021.godine. Tim pojašnjenjem datim od strane nadležnog sekretarijata, navedeno je da visina poslovnih etaža može biti do 4,5m, a ne 6,0m, kako je projektovano u glavnom projektu. U prilog tome je i činjenica da je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. List CG“ broj: 24/10 i 33/14), koji je bio na snazi u vrijeme donošenja planskog dokumenta, naznačeno između ostalog, da je najveća visina etaže za stambene etaže do 3,5 m, dok je za poslovne etaže do 4,5 m. Pri projektovanju predmetnog objekta projektovana je visina prizemlja objekta – hotel PMTR 4* mješoviti model - 6 m, čime nije ispoštovana usklađenost projekta sa posebnim propisima, odnosno citiranim pravilnikom. Činjenica je da je DUP-om „Topolica – Bjeliši –

izmjene i dopune", kojim je obuhvaćena predmetna urbanistička parcela, naznačena maksimalna visina prizemlja 4,5 m, što nije ispoštovano.

Nadalje, neosnovan je navod žalitelja koji se odnosi na činjenicu da glavni projekat nije u skladu sa idejnim rješenjem, jer je idejnim rješenjem data saglasnost za blok A i blok B, odnosno za zgrade koje se grade na parcelama UP54 i UP56, dok je glavni projekat obuhvatio samo blok A, odnosno zgradu na UP54. Navod da se radi o faznoj izgradnji odobrenoj idejnim rješenjem na UP54 (faza 1, odnosno blok A) i UP56 (faza 2, odnosno blok B), kao i da su te dvije faze povezane aneksom, ne stoji, jer je prvostepeni organ utvrdio da je na UP54 projektovan samo blok A bez dijela Aneksa koji je na UP54 (u nivou prizemlja visine 6,0m) dat Idejnim rješenjem.

U dijelu navoda žalbe koji se odnose na spoljnji izgled zgrade, a koji nije u skladu sa idejnim rješenjem, prvostepeni organ je utvrdio da su revidovanim glavnim projektom iznad stambenih jedinica na osmom spratu, predviđena četiri izlaza - stepeništa (dvokraka i četvorokraka), na krovnu etažu (strana br.10 – grafički prilog), kojih nema u idejnom rješenju.

U dijelu navoda žalbe koji se odnosi na neusklađenost revidovanog glavnog projekta u odnosu prema građevinskoj liniji, isti je neosnovan, jer je projektovana podrumaska etaža na manjoj udaljenosti od propisane, i da je izdatim UTU-ima definisano da: "Građevinska linija ispod površine zemlje ukoliko je prostor namjenjen za garažiranje, može biti maksimalno 5m do granice urbanističke parcele....", što nije ispoštovano.

Ocijenjujući navode žalbe shodno Zakonu o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da su isti neosnovani, te je odlučilo odbiti žalbu žalitelja - član 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku

Zahtjev za naknadu troškova postupka je odbijen shodno odredbi člana 94 stav 3 Zakona o upravnom postupku kojim je propisano da ako je upravni postupak koji je pokrenut po službenoj dužnosti okončan povoljno za stranku, troškove postupka snosi javnopravni organ koji je postupak pokrenuo, ako nije drukčije propisano.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Dubravka Pešić