

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Broj: UP II 17-042/24-546/4
Podgorica, 03.06.2024.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi „Investment Group Podgorica“ DOO, izjavljenoj na rješenje urbanističko građevinskog inspektora broj: UPI 09-042/24-526/1 od 03.04.2024.godine, na osnovu člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i čl.18, 46 stav 2, 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 098/23, 102/23 i 113/23), donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem stavom I, zabranjuje se žalitelju, građenje poslovnog objekta – hotela sa 5 zvjezdica, projektovanog na urbanističkim parcelama broj: 27 i 28, na katastarskim parcelama broj: 468, 467, 470/2 i 470/3, zona „A“, podzona 3, u zahvatu DUP-a „Centar“ KO Kolašin, opština Kolašin, jer je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno osnovnim urbanističkim parametrima u smislu ostvarenog indeksa izgrađenosti i spratnosti – visina objekta.

Na navedeno rješenje žalitelj je ovom ministarstvu, neposredno izjavio žalbu (22.04.2024.godine), iz svih zakonom propisanih razloga. U žalbi u bitnom navodi, da je uvidom u revidovani glavni projekat predviđena izgradnja poslovnog objekta – hotela sa 5 zvjezdica, projektovanog na urbanističkim parcelama broj: 27 i 28, na katastarskim parcelama broj: 468, 467, 470/2 i 470/3, zona „A“, podzona 3, u zahvatu DUP-a „Centar“ KO Kolašin, opština Kolašin, spratnosti Po+P+4+Pk, ukupne BRGP 2.594,2m², u podrumskoj etaži predviđena je između ostalog parking garaža, predviđena je i etaža tavana na kojem je predviđena gradnja tri smještajne jedinice – apartmana, spa centar i komunikacije ukupne BGRP 121,10m². Ukazuje, da na osnovu urbanističko tehničkih uslova izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, životnu sredinu i stambeno – komunalne poslove opštine Kolašin, br.05-153/7 od 10.02.2017.godine i 05-153/8 od 10.02.2017.godine, a potvrđenim obavještenjem od istog organa, br.05-845/2 od 06.02.2023.godine, u kojem se navodi da izdati urb.teh.uslovi, važe do važenja DUP-a, po kojem su i izdati i odgovora na akte za tumačenje istih od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma br.1055-1716/2 od 21.07.2017.godine i Sekretarijatu za uređenje prostora, životnu sredinu i stambeno – komunalne poslove opštine Kolašin br.05-2940/2 od 03.09.2018.godine, a u kojem se navodi da je planirana namjena objekata na Up 27 i 28, centralne djelatnosti te da će se za predmetne urbanističke parcele primjenjivati parametri dati u tekstualnom dijelu plana te da uvidom u DUP „Centar“ Kolašin kojim je u poglavlju 2.2.2. definisana namjena centralne djelatnosti u koje spadaju između ostalih i hoteli sa propisanom visinom gradnje javnih i turističkih objekata prizemlje 3 sprata i potkrovlje do prizemlja 4 sprata i potkrovlje u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele od 35 do 60% od pripadajuće urbanističke parcele za objekat bez podzemne garaže i omogućava veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim garažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parking mjesta. Ističe, da je prvostepeni organ pogrešno utvrdio da je u etaži tavana predviđena izgradnja 3 smještajne jedinice – apartmana, spa centra i komunikacije, ukupno

BGRP 121,10m², jer se u urbanističko tehničkim uslovima – planirano stanje – u stavu 7 navodi „gdje postoje tehničke mogućnosti pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnom gabaritu objekta, na osnovu predloga projektanta, odnosno planirane tavanke etaže su pripadajući djelovi potkrovnih jedinica i to: PK+T dupleks spa centar; PK+T dupleks apartman; PK+T dupleks apartman, a samim tim one se ne mogu obračunavati posebno bruto površinom, jer su već obračunati bruto potkrovnom površinom. Ističe, da je organizacija pomenutih tavanke etaža došla zbog planinskog nagiba krova i pravljenja potkrovnih jedinica 7 u dupleks jedinice, dok je svaka od ovih tavanke etaža vezana unutrašnjim stepenicama za donje etaže, dok je dozvoljeni kombinovani nagib krova od 25 do 60 stepeni a u Idejnom rješenju i Glavnom projektu pad krovnih ravni je 45 stepeni, a svaka od ove tri dupleks jedinice su prikazane u Idejnom rješenju.

Predlaže da drugostepeni organ ovog ministarstva, uvaži žalbu i preinači pobijano rješenje, ili pak ukine i predmet vrati na ponovni postupak i odlučivanje prvostepenom organu.

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

Odredbom člana 200 stav 1 tačka 3 i 3a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), propisano je da urbanističko građevinski inspektor provjerava naročito da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima i 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), dok je odredbom člana 201 stav 1 tačka 3 i 3a istog zakona propisano da kada u postupku inspekcijuskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko građevinski inspektor dužan je da zabrani građenje objekta, ako utvrdi da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno urbanističko – tehničkim uslovima i zabrani građenje objekta ako utvrdi da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji),

Iz spisa predmeta proizilazi da je urbanističko građevinski inspektor, u postupku provjere prijave i/ili dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, investitora broj: 121-745/23-10996/1 od 29.12.2023.godine, investitora „Investment Group Podgorica“ DOO za izgradnju poslovnog objekta na opisanoj lokaciji, utvrdio nepravilnosti i to: da polisa osiguranja ODT 003770 izdata od strane „Lovćen osiguranje“, nije važeća u momentu podnošenja predmetne prijave, polisa osiguranja od odgovornosti za revidenta „Crta“ DOO Podgorica, izdata od strane „Generali osiguranje Montenegro“ DOO AD Podgorica, takođe nije važeća u momentu podnošenja prijave građenja, nije izrađen i revidovan Elaborat o uklanjanju postojeće stambene zgrade površine 59m², koja se nalazi na kat.parceli br.467 KO Kolašina, uslovna saglasnost „Vodovod i kanalizacija“ DOO Kolašin, br.1224/2 od 12.12.2023.godine, zahtijeva projekat privremenog priključka na gradsku fekalnu kanalizaciju, koji nije dostavljen, nije dostavljena izjava revidenta „Crta“ DOO Podgorica, (obrazac br.6), da se na osnovu Glavnog projekta može graditi navedeni objekat, Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta, na koji je data saglasnost Glavnog držanog arhitekta br.105-3960/4-2018 od 26.02.2019.godine ne odgovara revidovanom Glavnom projektu, ostvareni indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti prevazilaze dozvoljene parametre date urbanističko tehničkim uslovima br.05-153/7 od 10.02.2017.godine i 05-153/8 od 10.02.2017.godine, u revidovanom Glavnom projektu nije prikazan dovoljan broj parking mjesta u podzemnom garaži na osnovu kojeg bi bili zadovoljeni kriterijumi zadati predmetnim urbanističko tehničkim uslovima a na osnovu kojih je moguće povećati indeks zauzetosti

urbanističke parcele. Nime, navedenim urbanističko – tehničkim uslovima maksimalna BGRP za urbanističke parcele broj: 27 i 28 iznosi 1199,2 m² a projektom je predviđeno ukupna BGRP od 2215,4m² (bez podruma). Urbanistički parametri ne dozvoljavaju dva nivoa podzemnih etaža, kao ni tavan koje su prikazane u revidovanom glavnom projektu. Zapisnikom broj:07-09-KL-15 je konstatovano da prijava građenja broj: 121-745/23-10996/1 od 29.12.2023.godine, investitora „Investment Group Podgorica“ DOO, ne ispunjava uslove propisane članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Nadalje, u odnosu na naprijed utvrđene nepravilnosti u postupku provjere prijave i/ili dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u skladu sa obavještenjem br.121-745/23-10996/2 od 09.02.2024.godine za dopunu prijave a u odnosu na nepravilnosti konstatovane zapisnikom br.07-9-KL-15 od 26.01.2024.godine, investitor „Investment Group Podgorica“ DOO, dostavio je dopunu dokumentacije broj: 09-745/24-4636/1 od 26.03.2024.godine i to: polisu osiguranja od odgovornosti za projektanta „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, sa rokom trajanja do 28.11.2024.godine, polisu osiguranja od odgovornosti za revidenta „Crta“ DOO Podgorica, sa rokom trajanja do 28.11.2024.godine, List nepokretnosti 898 – prepis za kat.parcelu br.476 KO Kolašin, opština Kolašin, Projekat privremenog priključka na gradsku fekalnu infrastrukturu, Izjava revidenta „Crta“ DOO Podgorica, Izmijenjeni revidovani glavni projekat upodobljen sa Idejnim rješenjem za izgradnju predmetnog objekta, na koji je data saglasnost Glavnog državnog arhitekta br.105-3960/4-2018 od 26.02.2019.godine, Akt opštine Kolašin br.05-598/up3 od 30.05.2023.godine i rješenje Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj, opštine Kolašin, br.05-598/up4 od 30.05.2023.godine.

Neposrednim uvidom u izmijenjeni glavni projekat za izgradnju poslovnog objekta hotela sa 5 zvjezdica, na opisanoj lokaciji, utvrđeno je da predviđena izgradnja navedenog objekta, spratnosti Po+P+4+Pk, ukupne BGRP 2594,m², dok je u podrumskoj etaži, predviđena između ostalog, parking garaža. A takođe, predviđena je i etaža tavana sa tri smještajne jedinice – apartmana, spa centra i komunikacije, ukupne BGRP 121,10m². Urbanističko – tehničkim uslovima, br.05-153/7 od 10.02.2017.godine i 05-153/8 od 10.02.2017.godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora, životnu sredinu i stambeno komunalne poslove opštine Kolašin, akta Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj opštine Kolašin, br.05-845/2 od 06.02.2023.godine (u kojem se navodi da predmetni urbanističko – tehnički uslovi, važe do važenja planskog dokumenta na osnovu kojeg su izdati i odgovora na akte za tumačenje istih, kojim se navedeni investitor obraćao tada Ministarstvu održivog razvoja i turizma br.1055-1716/2 od 21.07.2017.godine i akta Sekretarijata za uređenje prostora, životnu sredinu i stambeno – komunalne poslove, opštine Kolašin, br.05-2940/2 od 03.09.2018.godine, navedeno je da je planirana namjena objekata na UP 27 i 28 – centralne djelatnosti, kao i da će se za navedene urbanističke parcele, primjenjivati parametri dati u tekstualnom dijelu plana, jer je u tekstualnom dijelu plan DUP-a „Centar“ Kolašin, poglavlje 2.2.2. definisana namjena „centralne djelatnosti“ u koje spadaju između ostalih, i hoteli sa propisanom visinom gradnje javnih poslovnih i turističkih objekata, prizemlje, 3 sprata i potkrovlje do prizemlja 4 sprata i potkrovlje u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele do 35 do 60 posto od pripadajuće urbanističke parcele za objekte bez podzemne garaže i omogućavanje veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila. U odnosu na navedeno i utvrđeno činjenično i pravno stanje, utvrđeno je da je revidovanim glavnim projektom za izgradnju pomenutog objekta, na naprijed navedenoj lokaciji, prekoračena dozvoljena spratnost, BGRP površina i visina objekta za tavanu etažu.

Po nalaženju ovog ministarstva, postupajući inspektor se kretao u obimu zakonskih ovlaštenja, kada je žalitelju zabranio građenje predmetnog objekta na opisanoj lokaciji, pri čemu je postupak inspeksijskog nadzora zakonito sproveden, zbog čega nije bilo mjesta poništaju osporenog rješenja. Naime, zakonom je propisana upravna mjera zabrane građenje objekta, ako je utvrđeno da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno osnovnim urbanističkim parametrima - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji – (član 201 stav 1 tačka 3a). Dakle, u postupku inspeksijskog nadzora, nesporno je utvrđeno da je revidovanim glavnim za izgradnju pomenutog objekta, na naprijed navedenoj lokaciji, prekoračena dozvoljena spratnost, BGRP površina i visina objekta za tavansku etažu.

Navod žalitelja da je uvidom u revidovani glavni projekat predviđena izgradnja poslovnog objekta – hotela sa 5 zvjezdica, projektovanog na urbanističkim parcelama broj: 27 i 28, na katastarskim parcelama broj: 468, 467, 470/2 i 470/3, zona „A“, podzona 3, u zahvatu DUP-a „Centar“ KO Kolašin, opština Kolašin, spratnosti Po+P+4+Pk, ukupne BRGP 2.594,2m², u podrumskoj etaži predviđena je između ostalog parking garaža, predviđena i etaža tavana na kojem je predviđena gradnja tri smještajne jedinice – apartama, spa centar i komunikacije ukupne BGRP 121,10m², kao i da osnovu urbanističko tehničkih uslova izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, životnu sredinu i stambeno – komunalne poslove opštine Kolašin, br.05-153/7 od 10.02.2017.godine i 05-153/8 od 10.02.2017.godine, a potvrđenim obavještenjem od istog organa, br.05-845/2 od 06.02.2023.godine, u kojem se navodi da izdati urb.teh.uslovi, važe do važenja DUP-a, po kojem su i izdati i odgovora na akte za tumačenje istih od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma br.1055-1716/2 od 21.07.2017.godine i Sekretarijatu za uređenje prostora, životnu sredinu i stambeno – komunalne poslove opštine Kolašin br.05-2940/2 od 03.09.2018.godine, a u kojem se navodi da je planirana namjena objekata na Up 27 i 28, centralne djelatnosti te da će se za predmetne urbanističke parcele primjenjivati parametri dati u tekstualnom dijelu plana te da uvidom u DUP „Centar“ Kolašin kojim je u poglavlju 2.2.2. definisana namjena centralne djelatnosti u koje spadaju između ostalih i hoteli sa propisanom visinom gradnje javnih i turističkih objekata prizemlje 3 sprata i potkrovlje do prizemlja 4 sprata i potkrovlje u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele od 35 do 60% od pripadajuće urbanističke parcele za objekat bez podzemne garaže i omogućava veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim garažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parking mjesta, nije osnovan. Prednje iz razloga, jer je u postupku inspeksijskog nadzora, nesporno utvrđeno da je revidovanim glavnim projektom za izgradnju pomenutog objekta, na naprijed navedenoj lokaciji, prekoračena dozvoljena spratnost, BGRP površina i visina objekta za tavansku etažu, a sve na osnovu činjeničnog opisa u datog u obrazloženju ovog rješenja.

Neosnovan je i navod žalitelja da je prvostepeni organ pogrešno utvrdio da je u etaži tavana predviđena izgradnja 3 smještajne jedinice – apartmana, spa centra i komunikacije, ukupno BGRP 121,10m², jer se u urbanističko tehničkim uslovima – planirano stanje – u stavu 7 navodi „gdje postoje tehničke mogućnosti pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnom gabaritu objekta, na osnovu predloga projektanta, odnosno planirane tavanske etaže su pripadajući djelovi potkrovnih jedinica i to: PK+T dupleks spa centar; PK+T dupleks apartman; PK+T dupleks apartman, a samim tim one se ne mogu obračunavati posebno bruto površinom, jer su već obračunati bruto potkrovnom površinom, te da je organizacija pomenutih tavanskih etaža došla zbog planinskog nagiba krova i pravljenja potkrovnih jedinica 7 u dupleks jedinice, dok je svaka od ovih tavanskih etaža vezana unutrašnjim stepenicama za donje etaže, dok je dozvoljeni kombinovani nagib krova od 25 do 60 stepeni a u Idejnom rješenju i Glavnom projektu pad

krovnih ravni je 45 stepeni, a svaka od ove tri dupleks jedinice su prikazane u Idejnom rješenju. Ovo iz razloga, imajući u vidu da je izmijenjenim glavnim projektom za izgradnju poslovnog objekta hotela sa 5 zvjezdica, na opisanoj lokaciji, utvrđeno da je predviđena izgradnja navedenog objekta, spratnosti Po+P+4+Pk, ukupne BGRP 2594,m2, dok je u podrumskoj etaži, predviđena između ostalog, parking garaža. A takođe, predviđena je i etaža tavana sa tri smještajne jedinice – apartmana, spa centra i komunikacije, ukupne BGRP 121,10m2.

Ovo ministarstvo je cijenio i ostale žalbene navode ali isti nijesu uticali na drugačije presuđenje ove stvari.

Sledstveno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – čl. 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

UPUSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog rješenja, može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

MINISTAR

