

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj:09-332/22-4917/11-2022  
Podgorica, 18.04.2023. godine

„ KIPS GRADNJA „ D.O.O.

Ankarski Bulevar, br. 20  
PODGORICA

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka  
S pozivom na član 111 stav 1,2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Presudom Upravnog suda Crne Gore, U.br. 10428/22 od 01.03.2023 .godine, koja je zavedena u ovom ministarstvu, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, br. 09-332/22-4917/8-22 od 15.03.2023.godine, poništeno je rješenje ovog ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, br. 09-332/22-4917/5 od 03.11.2022. godine u kojem je po službenoj dužnosti poništeno rješenje Ministarstva, br. 09-332/22-4917/4 od 04.10.2022. godine, a istim je investitoru „KIPS GRADNJA „ D.O.O. Podgorica data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane “A-TIM STUDIO” D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.06.2022. godine u 10:18:46, +02'00', za izgradnju kompleksa objekata kolektivnog stanovanja koji se nalaze na urbanističkim parcelama: UP D4.1, UP D4.2, UP D4.3, UPD4.4, UPD4.5, UP D.4.6, UP D4.9, na katastarskim parcelama, br. 3718/4, 3718/5, 3718/6, 3718/7, 3717/2, 3718/8, 3716/17, 3716/1 sve K.O.Podgorica III, Zona „D,, Blok 4, Glavni grad Podgorica u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8 „ („Službeni list Crne Gore „ - opštinski propisi, br. 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara : ukupna bruto razvijena građevinska površina, BRGP=12.114,00 m2,( Planom dato 12.114,00 m2), indeks zauzetosti: 0,25,( Planom dato 0,40), indeks izgrađenosti: 1,20, ( Planom dato 1,20), spratnost objekta: P+4 (Planom data spratnost: P+4).

U odlučujućim razlozima za dati poništaj prethodne saglasnosti, izdate od strane ovog ministarstva, u citiranoj Presudi Upravnog suda Crne Gore, konstatovano je, između ostalog, da „ Sporno u ovoj upravnoj stvari je da li je odredba člana 139. stav 1. tačka 10. Zakona o upravnom postupku, mogla biti osnov za poništaj konačnog rješenja o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata kolektivnog stanovanja. Tim članom je propisano da se rješenje obavezno poništava ako sadrži nepravilnost koja je zakonom propisana kao razlog za obavezno poništavanje

rješenja. Dakle, ovaj osnov može se primijeniti samo u slučaju kada je u zakonu izričito propisano da određena nepravilnost povlači obavezno poništavanje, odnosno da se konkretnom odredbom materijalnog ili procesnog pravnog propisa izričito predvidi slučaj greške koja povlači obavezno poništavanje rješenja „.

Polazeći od obaveznosti postupanja javnopravnog organa po presudama Upravnog suda Crne Gore, shodno zakonskim odredbama Zakona o upravnom sporu -čl.57 („Službeni list Crne Gore „, br. 56/14), a vezan pravnim shvatanjima i sugestijama iz citirane Presude Upravnog suda Crne Gore, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, pozvalo je aktom br.09-332/22-4917/9-2022 od 22.03.2023.godine, imenovano privredno društvo na usmenu raspravu sa datumom održavanja 31.03.2023. godine, radi izjašnjavanja o odlučujućim činjenicama u predmetnoj stvari u cilju upotpunjavanja činjeničnog stanja i ocjene priloženih dokaza.

U odgovoru na Poziv za usmenu raspravu, imenovano privredno društvo je aktom br.09-332/22-4917/5-2022 od 29.03.2023.godine odgovorilo da se neće odazvati pozivu za učešće na usmenoj raspravi, iz razloga, što se s pozivom na čl. 56 st.1. Zakona o upravnom sporu, predmet vraća u stanje u kome je bio prije rješenja koje je presudom poništio Upravni sud, što znači da je na pravnoj snazi rješenje Glavnog državnog arhitekta kojim se njima kao podnosiocima predmetnog zahtjeva daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju predmetnog objekta na opisanoj lokaciji. Budući da je ovaj javnopravni organ vezan pravnim shvatanjem iz Presude Upravnog suda Crne Gore, U.br. 10428/22 od 01.03.2023 .godine, kojom je poništen obavezan poništaj prethodno izdate saglasnosti ovog ministarstva, br. 09-332/22-4917/4 od 04.10.2022. godine, to planiraju da realizuju osporenu investiciju i nastave sa gradnjom predmetnog objekta.

U vezi navedenog sadržaja odlučujućih razloga, koji se odnose na obaveznost postupanja po Presudi Upravnog suda Crne Gore od 01.03.2023.godine i formiranog stava imenovanih u vezi tumačenja posledice primjene navedene presude u dijelu obnavljanja važnosti u pravnom prometu, prethodno izdate saglasnosti ovog ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, br. 09-332/22-4917/4 od 04.10.2022. godine, kojim je investitoru „KIPS GRADNJA „, D.O.O. Podgorica data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata kolektivnog stanovanja koji se nalaze na urbanističkim parcelama: UP D4.1, UP D4.2, UP D4.3, UPD4.4, UPD4.5, UP D.4.6, UP D4.9, Zona „D,, Blok 4, Glavni grad Podgorica u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „, Zabjelo 8 „ („Službeni list Crne Gore „, - opštinski propisi, br. 32/18), u predmetnoj upravnoj stvari, upućuje na odredbu člana 142.st.1. Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), kojom je jasno propisano da se poništavanjem rješenja, poništavaju i pravne posledice, koje je to rješenje proizvelo.Dakle, rješenje kojim se poništava ranije donijeto rješenje, djeluje retroaktivno, tj. unazad, od momenta donošenja

ranijeg rješenja. Istovremeno se stavljaju van snage akti koji su donijeti na osnovu poništenog rješenja, koji su iz njega proistekli ili se na njega naslanjaju.

**U vezi navedenog, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, upućuje na član 57 Zakona o upravnom sporu, u kojem je jasno propisano da kada sud poništi akt, protiv koga je pokrenut upravni spor, predmet vraća u stanje u kome se nalazio prije nego što je poništen akt donesen. Ako, prema prirodi stvari koja je bila predmet spora treba, umjesto poništenog akta, donijeti drugi, nadležni organ je dužan da donese bez odlaganja a najkasnije u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude. Nadležni organ je pri tome vezan pravnim shvatanjem suda, kao i primjedbama suda u pogledu postupka.**

**Dakle, polazeći od suštine citiranog zakonskog propisa, predmet se vraća u stanje prije nego što je poništen akt donesen, odnosno u stanje prije nego što je doneseno rješenje br. 09-332/22-4917/5 od 03.11.2022. godine, kojim je po službenoj dužnosti poništeno rješenje Ministarstva, br. 09-332/22-4917/4 od 04.10.2022. godine, kojim je imenovanom investitoru prethodno data predmetna saglasnost.**

**Polazeći od citirane odredbe člana 57 Zakona o upravnom sporu, gdje se predmet vraća u stanje prije nego što je poništen akt donesen i gdje je data mogućnost javnopravnom organu da ako prema prirodi stvari treba donijeti umjesto poništenog akta drugi akt, kao i obavezu istog da donese novo rješenje bez odlaganja, a najkasnije u roku od 30. dana od dana dostavljanja Presude, a budući da je pri tome vezan pravnim shvatanjem Suda, kao i primjedbama Suda u pogledu postupka, ovaj javnopravni organ je ocijenio prema prirodi stvari, da umjesto poništenog akta treba donijeti novi akt, radi čega je u ponovnom postupanju, vodeći računa o pravnim shvatanjima suda i primjedbama iz citirane Presude Upravnog suda Crne Gore, a shodno ovlašćenjima iz člana 105.st.1. Zakona o upravnom postupku u kojem je utvrđeno da ovlašćeno službeno lice utvrđuje sve činjenice i okolnosti bitne za rješavanje upravne stvari i s pozivom na čl. 132-143 Zakona o upravnom postupku, upotrebom vanrednih pravnih sredstava, utvrđenih citiranim članovima ovog Zakona, ukoliko se utvrdi da su se stekli uslovi za primjenu istih, pristupilo se utvrđivanju zakonitosti pravosnažnog rješenja, br. 09-332/22-4917/5 od 04.10.2022. godine kojim je investitoru „KIPS GRADNJA „ D.O.O. Podgorica , prethodno izdata saglasnost, a ovo iz sledećih razloga:**

Naime, shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku (“Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđena obaveza javnopravnog organa da prije donošenja rješenja, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka, te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i

razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka a na osnovu naknadnog uvida u dostavljenu tehničku dokumentaciju – Idejno rješenje za izgradnju kompleksa objekata kolektivnog stanovanja (objekat a+b+c), na urbanističkim parcelama UP D4.1, UP D4.2, UP D4.3, UP D4.4, UP D4.5, UP D4.6, UP D4.9, na katastarskih parcela br: 3718/4, 3718/5, 3718/6, 3718/7, 3717/2, 3718/8, 3716/17, 3716/1, KO Podgorica III, zona D, blok 4, DUP „Zabjelo 8“ (Sl. List CG”, opštinski propisi, br. 32/18), Glavni grad Podgorica, izrađeno od strane “A-TIM STUDIO” D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.06.2022. godine u 10:18:46, +02’00’, utvrdio i konstatovao da je isto nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Sl.list Crne gore”, broj 044/18 i 043/19), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (“Sl. List CG”, broj 24/10, 33/14, 091/20), pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, I planskim dokumentom.

Naime, Glavni državni arhitekta je uvidom u predmetni zahtjev i idejno rješenje utvrdio sledeće:

-Ugovor o izradi tehničke dokumentacije nije potpisan i ovjeren od strane Investitora i projektanta, pa je u tom smislu potrebno isto dopuniti.

-Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine;

-Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora;

-U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Službeni list Crne Gore“, br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli; tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora;

-Potrebno je dostaviti Geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci;

-Svi grafički prilozi treba da sadrže: legendu površina i razmjernik. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine);

-Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu, te tabelarno prikazati kapacitete za sve urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

-Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po planskom dokumentu;

-Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom;

-Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

-Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

-Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu;

-U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana;

- Idejnim rješenjem je potrebno izraditi studiju sjenke za predmetnu lokaciju, objekte i okruženje.

-Grafički prilozi – osnove, presjeci i fasade su prikazane samo za jednu lamelu od ukupno tri koje su planirane.

-Idejno rješenje je potrebno dopuniti sa prikazom svih osnova, presjeka, izgleda za preostale dvije lamele sa orijentacijom prema stranama svijeta.

Takođe, Glavni državni arhitekta je utvrdio da idejno rješenje nije izrađeno u skladu planskim dokumentom - Detaljnim urbanističkim planom „Zabjelo 8“ („Sl. List CG“, opštinski propisi, br. 32/18), i urbanističko – tehničkim uslovima, odnosno da sto ne prati smjernice predviđene važećim planom za predmetnu lokaciju, iz sledećih razloga:

**Naime, idejno rješenje izlazi iz okvira predviđene namjene – stanovanje male gustine (SMG), zato što predviđa više stambenih jedinica (ukupno 204) u stambenom kompleksu objektata – (a, b, c,) na urbanističkim parcelama UP D4.1, UP D4.2, UP D4.3, UP D4.4, UP D4.5, UP D4.6, UP D4.9, dok je planskim dokumentom i urbanističko – tehničkim uslovima za iste urbanističke parcele planirano stanovanje male gustine (SMG) sa ukupno 64 stambene jedinice, što je više od planiranog u iznosu od 140 stambenih jedinica.** Naime, Planskim dokumentom, za zonu D, blok 4, te predmetne urbanističke parcele, UP D4.1, UP D4.2, UP D4.3, UP D4.4, UP D4.5, UP D4.6, UP D4.9, predviđen je sledeći broj stambenih jedinica: UP D4.1 - 10, UP D4.2 - 10, UP D4.3 - 10, UP D4.4 - 11, UP D4.5 - 11, UP D4.6 - 6, i UP D4.9 – 6, što čini ukupan broj od **64** stambene jedinice. **Idejno rješenje je potrebno izmijeniti i uskladiti sa planskim dokumentom, shodno utvrđenoj nepravilnosti.**

Planirana namjena - Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da bude usklađen sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Takođe, idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom, iz razloga što je za urbanističku parcelu broj UP D4.6, promijenjena osnovna namjena, odnosno umjesto stambene namjene je projektovano dječje igralište parking i zelenilo bez planiranog objekta - zgrade.

Dopuniti Izjavu odgovornog projektanta, odnosno privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „A-TIM STUDIO“ D.O.O. Podgorica, u originalu ili ovjerenom prepisu sa preciznim nalazom o saobraćajnom priključku, odnosno sa kojih saobraćajnica, odnosno katastarskih parcela i u čijem vlasništvu je ostvaren pristup objektu, te da li je isti prilaz ostvaren u skladu sa planskim dokumentom i u skladu sa riješenim imovinsko-pravnim odnosima;

Dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije, u originalu ili ovjerenom prepisu, sa tačnim podacima o predmetnoj lokaciji na kojoj se nalazi planirani objekat, odnosno na kojim katastarskim parcelama se nalazi planirani objekat, kao i na kojim katastarskim parcelama je ostvaren prilaz objektu i u čijem vlasništvu su iste i u kojoj površini i dostaviti Elaborat parcelacije, urađen po planskom dokumentu, ovjeren od strane nadležene Uprave za katastar i državnu imovinu – Glavni grad Podgorica. Nije precizna izjava da predmetne urbanističke parcele, imaju obezbijeđen kolski prilaz sa sjeverozapadne, jugozapadne i sjeveroistočne strane lokacije.

Tražene Izjave odgovornog projektanta, odnosno licencirane geodetske organizacije, moraju biti usaglašene u dijelu traženih podataka.

Listove nepokretnosti za predmetnu lokaciju, u originalu ili ovjerenom prepisu, ne stariji od šest mjeseci.

U dostavljenom Ugovoru o zajedničkom građenju - notarska oznaka UZZ 616/2022 od 29.04.2022.godine sa Aneksom I Ugovora o zajedničkoj gradnji, UZZ br. 1128/2022 od 22.07.2022.godine, zaključen između ugovorenih strana : “ KIPS GRADNJA “ D.O.O.Podgorica kao investitor I i Marković Dragana iz Podgorice, kao investitor II, utvrđeno je, između ostalog, u dijelu regulisanja prava i obaveza investitora da je investitor II – tj. Marković Dragan saglasan da investitor I, tj. “ KIPS GRADNJA “ D.O.O.Podgorica, bude nosilac prava građenja i da izvrši prijavu građenja kod nadležnog organa kao i da bez njegove naknadne saglasnosti, sa izvođačima radova zaključuje ugovore o projektovanju, građenju, nadzoru i druge ugovoru u skladu sa zakonom koji su koji su potrebni za izgradnju objekta kao i da nakon izgradnje objekta može izvršiti tehnički prijem objekta, odnosno obezbijedi konačni izvještaj nadzornog organa. Kod činjenice da su isti Ugovori uneseni u koloni “ G “ Listova nepokretnosti 8185-prepis i 8072 – prepis, kao zabilježba predmetnih Ugovora, to je ostvarena legitimacija oba investitora u smislu člana 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

**Na osnovu utvrđenih nepravilnosti i nedostataka, konstatuje se da idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“SI.list Crne gore”, broj 044/18 i 034/19), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("SI. List CG", broj 24/10, 33/14, 091/20), pravilima struke i da isto nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.**

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku, treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

U suprotnom, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta će postupiti u smislu člana 112.st. 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
VLADAN STEVOVIĆ, M.Arch.**