

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Broj: UP II 09-042/22-226/3  
Podgorica, 08.11.2022. godine

**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
**Služba glavnog gradskog arhitekta**

**HERCEG NOVI**  
**Trg Maršala Tita br.2**

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji. U skladu sa članom 131 Zakona o upravnom postupku, isto je potrebno bez odlaganja dostaviti stranki.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Peđa Davidović



*Davidović*

Dostavljeno:

-naslovu;  
-a/a.

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
**DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE**  
Broj: UP II 09-042/22-226/3  
Podgorica, 08.11.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, rješavajući po žalbi Mustur Veselina iz Herceg Novog, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi br. 02-14-333-UP I-93/22 od 28.07.2022.godine, na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 7 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**

**PONIŠTAVA SE** rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi br. 02-14-333-UP I-93/22 od 28.07.2022.godine, i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev Mustur Veselina iz Herceg Novog, za davanja saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta, katastarski označenog kao br. zgrade 1 kat. parc. br. 1568 KO Topla, upisanog u Listu nepokretnosti br. 1157 za KO Topla.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, u kojoj u bitnom navodi, da je izreka ožalbenog rješenja nejasna i nerazumljiva i krajnje suprotna sa obrazloženjem, pa se samim tim rješenje ne može ispitati, čime ukazuje na bitnu povredu postupka i traži poništenje ožalbenog rješenja sa pozivom na član 126 stav 3 Zakona o upravnom postupku.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 Zakona, tač. 1-6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) propisano je da glavni državni arhitekta 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 građevinskim linijama); 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 za urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88.stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m2 bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

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

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja, po nalaženju ovog ministarstva, u postupku njegovog donošenja, prvostepeni organ je počinio povredu pravila upravnog postupka iz člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, kojim je jasno propisano da obrazloženje rješenja treba da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, **razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke**, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni glavne razloge za donijetu odluku.

Naime, žalitelj navodi da prvostepeni organ nezakonito postupa prilikom navođenja razloga zbog kojih se zahtjev odbija u odnosu na konstataciju da se idejno rješenje ne uklapa u ambijentalno karakteristično tkivo ulice Orijenkog bataljona, pri čemu se ne daju bilo kakvi parametri niti šta je to što karakteriše pomenutu ulicu. Dalje navodi da su svi stambeni objekti na ovom dijelu ulice građeni 60tih i 70tih godina prošlog vijeka, u vrijeme intenzivne stambene izgradnje u duhu takozvanog „sozrealizma”, kao i da u arhitekturi predmetnog dijela ulice nijesu postignute posebne karakteristike i osobenosti koje bi mogle da se vrednuju.

Ministarstvo je uvidom u Rješenje broj 02-14-333-UPI-93/22 od 28.07.2022. godine, zaključilo da je prvostepeni organ samo konstatovao da predmetni objekat svojim arhitektonskim konceptom i estetikom predstavlja neodgovarajuće rješenje u smislu ambijentalnog uklapanja u karakteristično urbano tkivo ulice Orijenki bataljon. Izostalo je obrazloženje o arhitektonskim karakteristikama urbanog tkiva ulice Orijenki bataljon kao i analiza projektovanog objekta na osnovu koje bi se zaključilo koji se arhitektonski elementi i stilske karakteristike predmetnog objekta ne uklapaju u postojeće izgrađene strukture. S tim u vezi, zaključuje se da prvostepeni javnopravni organ nije u potpunosti utvrdio činjenično stanje prilikom odlučivanja o ovom pitanju.

Prvostepeni javnopravni organ je u Rješenju broj 02-14-333-UPI-93/22 od 28.07.2022. godine naveo da nisu obezbijeđena parking mjesta niti garažni prostor, čime nije obezbijeđena elementarna funkcionalnost objekta stanovanja veće gustine, te da nisu

zadovoljeni uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu infrastrukturu i uređenje lokacije. Žalitelj navodi da je urbanističko-tehničkim uslovima propisano da za parking mjesta izuzetak predstavljaju objekti koji se rekonstruišu ili čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju dodatnih parkinga, te da izgradnja garaže u suterenu objekta nije moguća zbog visine priključenja na postojeću kanalizaciju.

Ministarstvo konstatuje da navodi žalitelja ne stoje, budući da se ne radi o rekonstrukciji objekta u postojećim gabaritima, već o nadogradnji postojećeg i dogradnji novog dijela objekta na slobodnom dijelu parcele. Naime, na strani broj 4. urbanističko-tehničkih uslova broj 02-3-350-UPI-1351/2019 od 29.01.2020. godine koje je izdao Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi navodi se da izuzetak predstavljaju objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga. S obzirom na to da se u konkretnom slučaju ne radi o postojećoj izgrađenosti, već se planira nova izgradnja stambenih jedinica, za iste je potrebno obezbijediti parking mjesta u skladu sa smjernicama propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Osim navedenog, uvidom u fotografije postojećeg stanja objekta koji se rekonstruiše i dograđuje i grafički prilog *broj 2 Osnova suterena – postojeće stanje* gdje je prikazana garaža - a koji su sastavni dio idejnog rješenja, Ministarstvo konstatuje se da se u odnosu na postojeću nivelaciju saobraćajnice sa koje se pristupa predmetnoj urbanističkoj parceli, može pristupiti automobilom na parcelu i to u garažu koja je organizovana u suterenu objekta, te ne stoje navodi žalitelja da izgradnja garaže u suterenu nije moguća zbog visine priključenja na postojeću uličnu kanalizaciju.

Osim navedenog, u predmetnim urbanističko-tehničkim uslovima prema smjernicama za primjenu PUP-a Opštine Herceg Novi, navedeno je da se u okviru GUR-ova primjenjuje planirana namjena površina i urbanistički parametri (maksimalno dozvoljena spratnost, maksimalno dozvoljeni indeksi zgrađenosti i zauzetosti) koji su definisani odgovarajućim GUR-om, dok će se iz postojećih planova nižeg reda primjenjivati planirana urbanistička parcelacija i regulacija. Takođe, smjernicama iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkim uslovima, propisano je da je nadogradnju objekta moguće vršiti u postojećim gabaritu ukoliko su zadovoljeni svi ostali propisani urbanistički parametri, uključujući i međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije. Uvidom u Plan parcelacije DUP-a Srbina, zaključuje se da je građevinska linija postavljena na 5m od regulacione linije, te da je ista prekoračena postojećim objektom koji se nadograđuje i dograđuje, jer se dio istog nalazi između građevinske i regulacione linije. Uzimajući u obzir da je postojećim objektom prekoračena građevinska linija zadata planskim dokumentom, zaključuje se da nije moguće vršiti nadogradnju istog.

Ministarstvo je uvidom u dostavljeno idejno rješenje potpisano elektronski 07.06.2022. godine u 17:59:10 od strane projektanta Mirka Kosića, konstatovalo da Tehnički opis nije urađen u skladu sa članom 10 stav 8 *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", broj. 44/18 i 43/19)*, budući da isti ne sadrži poseban osvrt 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.

Takođe, u urbanističko-tehničkim uslovima je propisano da je neophodno obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje. Ministarstvo je uvidom u predmetno idejno rješenje konstatovalo da nije prikazan situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i prikazom postojećih objekata niti situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena, što je neophodno shodno članu 13 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", broj. 44/18 i 43/19)*. Na osnovu navedenog, nije moguće zaključiti na koji način je tretirano ozelenjavanje urbanističke parcele niti da li je navedeni uslov ostvaren.

Osim navedenog, Ministarstvo konstatuje da u dostavljenom idejnom rješenju nisu prikazani svi karakteristični presjeci koji moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama i kontaktnim zonama, relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata koje je potrebno prikazati u siluetama. Na presjecima je osim navedenog, potrebno označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena.

Takođe, 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.

Nakon uvida u predmetno idejno rješenje, Ministarstvo konstatuje da grafički prilozi ne sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, je potrebno dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18 i 43/19)*.

Ministarstvo napominje da je prilikom projektovanja stambenih prostora, potrebno voditi se pravilima struke i projektovati prostore koji omogućavaju minimum komfora za normalni boravak, uz napomenu da gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da budu usklađeni sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Žalitelj navodi da mu nije omogućeno da učestvuje u postupku jer je prvostepeni organ bio u bezulovnoj obavezi da prema članu 51 Zakona o upravnom postupku, a u vezi sa članom 105, pozove i žalitelja sasluša kao stranku, pa su žalitelju uskraćena osnovna zakonska prava, odnosno uskraćeno mu je pravo da raspravlja.

Kod prednje navedenog, ovo ministarstvo konstatuje da je uvidom u spise predmeta utvrđeno da je stranci dostavljeno obavještenje o rezultatima ispitnog postupka-poziv na ispravku tehničke dokumentacije, na koji se stranka nije izjasnila u ostavljenom roku, pa je s pozivom na član 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku, prvostepeni organ donio rješenje o odbijanju. Načelo izjašnjenja stranke se smatra ostvarenim onda kada je stranci **data mogućnost** da se izjasni o pitanjima koja se odnose na predmet postupka. Dostavljanjem obavještenja o rezultatima ispitnog postupka i određivanjem roka za dostavljanje **izjašnjenja**, stranki je omogućeno pravo da učestvuje u postupku i da se izjasni o pitanjima koja se odnose na predmet postupka.

U ponovnom postupku prvostepeni organ će dati potrebne razloge i obrazloženja za svoje navode o neprihvatano zahtjeva ili predloga stranke, kako bi obrazloženje rješenja zadovoljilo procesni minimum propisan u članu 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, ali i dopuniti ispitni postupak u skladu sa preporukama iz obrazloženja drugostepenog rješenja, kako bi u potpunosti bilo utvrđeno činjenično stanje i okolnosti bitne za rješavanje upravne stvari, shodno odredbi člana 105 stav 1 istog zakona.

Sledstveno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu rješenja – član 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku.

**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

Peđa Davidović

