



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPII 05-042/24-137/2
Podgorica, 25.06.2024. godine

ADVOKAT PREDRAG STANIŠIĆ

Adresa: Ulica Bokeške brigade
HERCEG NOVI

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

- Opštini Herceg Novi, Služba Glavnog Gradskog arhitekta

-a/a.

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA U OBLASTI
ARHITEKTURE

Broj: UP II 05-042/24-137/2

Podgorica, 25.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, rješavajući po žalbi RADOVIĆ RADOVANA, iz Herceg Novog, zastupanog putem advokata Predraga Stanišića, iz Herceg Novog, izjavljena protiv rješenja Opštine Herceg Novi, br. 02-14-333-UPI -117/23 od 19.01.2024. godine, kojim je odbijen zahtjev imenovanog za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 97 koji se sastoji od dijela kat. parcele br. 751/1 K.O.Kumbor u zahvatu planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan " Kumbor " Opština Herceg Novi (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 36/13), na osnovu člana 88. st. 5. a u vezi čl. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. i čl.237. 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 4/23), čl. 46.st.1. i čl. 126.st.6. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

1. Usvaja se žalba RADOVIĆ RADOVANA, iz Herceg Novog, zastupanog putem Advokata Predraga Stanišića, iz Herceg Novog i PONIŠTAVA se rješenje Opštine Herceg Novi - Služba Glavnog Gradskog arhitekta, br. 02-14-333-UPI-117/23 od 19.01.2024. godine, kojim je odbijen zahtjev imenovanog za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 97 koji se sastoji od dijela kat. parcele br. 751/1 K.O.Kumbor u zahvatu planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan " Kumbor " Opština Herceg Novi (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 36/13).
2. DAJE SE SAGLASNOST RADOVIĆ RADOVANU, iz Herceg Novog, zastupanog putem Advokata Predraga Stanišića, iz Herceg Novog na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje projektovanog od strane „Arhimar“ D.O.O. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.04.2023. godine u 20:40:47 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 751/1 KO Kumbor u zahvatu DUP-a "Kumbor" ("Službeni list CG", br. 36/13), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine 489.41m²(planom zadato 500m²), indeks izgrađenosti 0.59 (Planom zadat 0.80), površine pod objektom 246.85m² (Planom zadat 331.60m²); indeks zauzetosti 0.29 (Planom zadat 0.40); spratnosti P+1 (Planom zadata spratnost: S+P+1 ili S+P+Pk sa mogućnošću organizovanja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji)

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem, br. 02-14-333-UPI-117/23 od 19.01.2024. godine, odbijen je zahtjev imenovanog žalitelja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 97 koji se sastoji od dijela kat. parcele br. 751/1 K.O.Kumbor u zahvatu planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan " Kumbor " Opština Herceg Novi (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 36/13).

Protiv citiranog rješenja, žalitelj je izjavio žalbu zbog svih zakonskih razloga. Naime, kako se ističe, prilikom odlučivanja, prvostepeni organ je učinio bitne povrede člana 13. Zakona o upravnom postupku, na način što je umjesto pribavljanja dokaza po službenoj dužnosti, paušalno donio zaključke o bitnim i zakonitim odlučujućim činjenicama na kojima se i donosi zakonita odluka. Naime, prvostepeni organ je na osnovu Elaborata parcelacije, br. 917-109-751/1 od 23.08.2023. godine, ovjerenog od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore – Područna jedinica Herceg Novi i nalaza „ Geodata“ D.O.O.Herceg Novi od 01.11.2023. godine, utvrdio postojanje drugog objekta na katastarskoj parceli, br. 751/2 K.O.Kumbor, koja čini manji dio urbanističke parcele UP 97. Smatra, da prvostepeni organ prilikom odlučivanja nije utvrdio koliko iznosi bruto razvijena građevinska površina dijela objekta koji ulazi u sastav urbanističke parcele UP 97, kao i da li isti objekat posjeduje odobrenje za gradnju, kao i da li je isti izgrađen u skladu sa odobrenjem za građenje, već proizvoljno donosi zaključak da se maksimalna bruto razvijena građevinska površina od 500 m² za stambeni objekat žalitelja, umanjiti za već postojeću površinu izgrađenog postojećeg stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 97. Otuda, napominje i na kontradiktornost nalaza prvostepenog organa istaknutog u obrazloženju pobijanog rješenja sa odlučujućim razlozima na kojima se zasniva njegova odluka., budući da je isti propustio da utvrdi površinu drugog objekta za koju smatra da je neophodno prethodno umanjiti od površine budućeg planiranog objekta koji se dobija na osnovu utvrđivanja koeficijenta izgrađenosti za kat. parcelu, br. 751/1 K.O.Kumbor.

Ukazuje da su kumulativno ispunjeni svi uslovi za primjenu člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je jasno propisano da se objekat može graditi na dijelu urbanističke parcele sve do donošenja plana Generalne regulacije. Ističe, između ostalog, da je prvostepeni organ pogrešno obračunao koeficijent izgrađenosti za urbanističku parcelu UP 97 koji predstavlja količnik cijele njene površine i bruto površine dijela izgrađenog objekta i planiranih objekata, a ne površinu svih objekata umanjivati od površine dijela urbanističke parcele UP 97, kako to pogrešno radi prvostepeni organ.

Na osnovu svega izloženog, predlažu da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito i predmetni zahtjev usvoji u drugostepenom odlučivanju a s pozivom na član 125.stav 4.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrilo je žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač. 1.a) i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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: smjericama 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 smjericama 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, propisano 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.

Članom 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta, odlučuje Ministarstvo.

Razmatrajući predmetnu žalbu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je utvrdilo da ožalbeno rješenje nije sačinjeno u skladu sa članom 22.stav 7. Zakona o upravnom postupku, a kojim je jasno propisan obavezni sadržaj pisanog rješenja, pa je utvrđeno da obrazloženje rješenja mora da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propiše na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku datu u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažan neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzet u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni i glavne razloge za donijetu odluku.

Naime, razmatrajući predmetnu žalbu sa spisima predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je s pozivom na čl. 126.stav 6. Zakona o upravnom postupku, u kojem je jasno utvrđeno da ako drugostepeni organ nađe da se na osnovu utvrđenih činjenica, upravna stvar može drukčije riješiti nego što je riješena prvostepenim rješenjem, dao je Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće:

Uvidom u grafički prilog planskog dokumenta 08 *Planirana namjena površina*, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u okviru namjene SMG 2 – stanovanje male gustine – porodično stanovanje sa djelatnostima. Planskim dokumentom, poglavlje 5.4.2. Stanovanje male gustine SMG2 – porodično stanovanje sa djelatnostima, je propisano da je maksimalna bruto površina objekta 300m². Dostavljenim urbanističko-

tehničkim uslovima br. 02-3-332-UPI-1293/2021 od 24.12.2021. godine, izdatim od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, propisano da je minimalna bruto površina objekta 500m². Dalje je uvidom u tumačenje Agencije za izgradnju i razvoj Herceg Novog, utvrđeno da je u okviru planskog dokument greškom navedena maksimalna bruto površina od 300m² te da treba da stoji da je maksimalna bruto površina za zonu SMG2 500m².

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), propisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je planirana izgradnja stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele 97, odnosno katastarskoj parceli 751/1 KO Kumbor, površine 828m². Daljim je uvidom u idejno rješenje, konstatovano je da je prilikom obračuna urbanističkih parametara projektant iste umanjio za nedostajući dio urbanističke parcele, tako da ostvareni urbanistički parametri za planirani stambeni objekat na dijelu urbanističke parcele iznose: bruto razvijena građevinska površina - 489.41m²(planom zadato 500m²), indeks izgrađenosti 0.59 (planom zadato 0.80), površina pod objektom 246.85m² (planom zadato 331.60m²), indeks zauzetosti 0.29 (planom zadato 0.40), spratnosti P+1 (planom zadato S+P+1 ili S+P+Pk sa mogućnošću organizovanja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, a uvidom korigovano idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, planskog dokumenta, propisano je da se arhitektonsko oblikovanje objekata mora prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasada i krovšta, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodi i složeni nagiba između 21° i 30°. Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalicama ili mediteran crijep. Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane »ublaženom« bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, kamena (tradicionalni pravougaoni slog).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je predmetni objekat jednostavne, tradicionalne, kubične forme, lociran na parceli tako da se ostvare što bolje vizure prema moru i jugu. Objekat ima dvije nadzemne etaže. U okviru objekta su planirane dvije duplex stambene jedinice tipologije četvorosobnih stanova. Na objektu dominira kamena obloga - danilovgradska bunja debiljine 3cm, u kombinaciji sa bijelom bojom. Vanjski otvori su

od aluminijumske bravarije u antracit sivoj boji. Zaštita od sunca apartmana je obezbijedena preko planiranih kliznih drvenih zastora koji su postavljeni na šinama. Krov je planiran kao dvovodan kosi krov nagiba 25°, pokriven mediteran crijepom.

Shodno svemu navedenom, ovo ministarstvo je utvrdilo da je idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti 481-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Hrceg Novi od 25.06.2024. godine, utvrđena je svojina Radović Radovana na kat. parceli, br. 751/1 K.O. Kumbor, čime je utvrđena legitimacija investitora shodno članu 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.

Sa izloženih razloga, kako je idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje projektovanog od strane „Arhimar“ D.O.O. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.04.2023. godine u 20:40:47 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 751/1 K.O. Kumbor u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana -a "Kumbor" ("Službeni list CG", br. 36/13), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine 489.41m²(planom zadato 500m²), indeks izgrađenosti 0.59 (Planom zadat 0.80), površine pod objektom 246.85m² (Planom zadat 331.60m²); indeks zauzetosti 0.29 (Planom zadat 0.40); spratnosti P+1 (Planom zadata spratnost: S+P+1 ili S+P+Pk sa mogućnošću organizovanja podzemnih etaža) izrađeno u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji), to je s pozivom na čl. 87.stav 4. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. I čl. 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i čl. 126. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, riješeno kao u dispozitiva ovog rješenja.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog 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
Pavičević Nataša, dipl.pravnik