



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

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

DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA
U OBLASTI ARHITEKTURE
Broj: UPII 09-042/23-38/6
Podgorica, 23.02.2024. godine

ADVOKAT STANIŠIĆ PREDRAG

HERCEG NOVI
Ul. I Bokeške brigade 2A

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

Dostavljeno:

-Naslovu:

-a/a.

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

Broj: UP II 09-042/23-38/6
Podgorica, 23.02.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, rješavajući po žalbi ODALOVIĆ NIKOLE, iz Herceg Novog, zastupanog putem advokata Stanišić Predraga, iz Herceg Novog, izjavljenoj protiv rješenja Opštine Herceg Novi – Služba Glavnog Gradskog arhitekta, br.02-14-333-UPI-232/22-1 od 09.10.2023. godine, na osnovu člana 88. st. 5. a u vezi čl. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. 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.9. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

1. Usvaja se žalba ODALOVIĆ NIKOLE, iz Herceg Novog i PONIŠTAVA se rješenje Opštine Herceg Novi - Služba Glavnog Gradskog arhitekta, br.02-14-333-UPI-232/22-1 od 09.10.2023. godine, kojim je odbijen zahtjev imenovanog za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta, urađenog od strane " ARHIMAR " D.O.O.Herceg Novi, na dijelu urbanističke parcele UP 441 u zahvatu planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan "Đenovići " (Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 11/13), katastarski označenog br.zgrade 1 na kat. parceli br. 312/2 K.O.Đenovići.
2. DAJE SE SAGLASNOST ODALOVIĆ NIKOLI, iz Herceg Novog na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta urađenog od strane " ARHIMAR " D.O.O.Herceg Novi, na dijelu urbanističke parcele UP 441 katastarski označenog br.zgrade 1 na kat. parceli br. 312/2 K.O.Đenovići u zahvatu planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan " Đenovići " (Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 11/13), u smislu ostvarenih urbanističkih parametara: bruto razvijena građevinska površina BRGP - 301m² (Planom zadato 304.80m²), indeks zauzetosti - 0.39 (Planom zadato 0.4), indeks izgrađenosti - 1.185 (Planom zadato 1.2), spratnost objekta :P+2 (Planom zadato: P+2+Pk ili P+3) i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem, br.02-14-333-UPI-232/22-1 od 09.10.2023. godine, odbijen je zahtjev ODALOVIĆ NIKOLE, iz Herceg Novog, zastupanog putem advokata Stanišić Predraga, iz Herceg Novog, za davanjem saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekta, urađenog od strane " ARHIMAR " D.O.O.Herceg Novi, na

dijelu urbanističke parcele UP 441 u zahvatu planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan "Đenovići" (Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 11/13), katastarski označenog br.zgrade 1 na kat. parceli br. 312/2 K.O.Đenovići.

Protiv citiranog rješenja, žalitelj je izjavio žalbu zbog nepravilnog i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene materijalnog prava i bitne povrede pravila upravnog postupka. Zbog meritum odlučivanja drugostepenog organa po izjavljenoj žalbi, ukazuje na sledeće bitne povrede pravila upravnog postupka. Naime, ističe da ožalbeno rješenje nije donijeto u skladu sa članom 22. stav 7. Zakona o upravnom postupku u kojem je propisano da obrazloženje rješenja mora da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojeg je rješenje donijeto, razloge koji s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku, datu u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahteva 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. Upućuje da prvostepeni organ nije postupio po uputima prethodno donesene odluke drugostepene odluke ovog ministarstva ovog ministarstva, br. UPII 09-042/23-38/2 od 28.07.2023. godine, a što je morao da učini shodno odredbama Zakona o upravnom postupku. Posebno ističe, da je u ponovnom prvostepenom postupku, postupljeno po nalogima iz obrazloženja prvostepene odluke, u dijelu izmjene idejnog rješenja gdje je ravan krov zamijenjen kosim krovom. Osporavaju se navodi iz prvostepene odluke u dijelu da se objekat ne može sagledati u cjelosti s obzirom da gabariti premašuju propisana udaljenja od granice urbanističke parcele, jer izmijenjenim idejnim rješenjem ni na koji način nijesu mijenjani horizontalni gabariti - osnova objekta u odnosu na prethodno idejno rješenje. U nastavku svoje argumentacije, citira se tekst Poglavlja 5.5.2.1. tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „ Đenovići „ Opština Herceg Novi, koji se nesporno primjenjuje na objekat koji je predmet rekonstrukcije: 5.5.2.1. Uslovi za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane uslove regulacije – građevinske linije i propisanu udaljenost od susjednih parcela za pripadajuću zonu, a zadovoljavaju sve ostale urbanističke parametre. Za postojeće objekte, čiji gabariti prelaze planom propisana minimalna rastojanja od susjednih parcela za pripadajuću zonu ili definisane građevinske linije, a zadovoljavaju ostale urbanističke parametre, moguća je izgradnja ili rekonstrukcija prema gafičkom prilogu br. 4b. i nadogradnja u okvirima postojećih horizontalnih gabarita, a bočna dogradnja do granice ovim planom definisane građevinske linije, ako se time ne prelaze ostali propisani parametri (maksimalna spratnost, indeks izgrađenosti, indeks pokrivenosti, broj parkirnih mjesta i dr.). U konkretnom slučaju, očigledno je da, kako navodi, nije došlo do prekoračenja građevinske linije koja je kao takva definisana planskim dokumentom. Kako prvostepeni organ, u ponovnom postupku, nije vodio računa o ovim odlučnim činjenicama iz citiranog Poglavlja Plana, odnosno nije dao valjano obrazloženje za svoje navode da se objekat ne može sagledati u cjelosti s obzirom da gabariti premašuju propisana udaljenja od granice urbanističke parcele, radi čega se ne može ni ispitivati zakonitost pobijanog rješenja, predlaže da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito i drugostepeni organ meritum riješi predmetnu upravnu stvar.

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.al.1 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 ovlašćenja 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: 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 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 smjernicama 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, propise 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 uvažen 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 9. Zakona o upravnom postupku, pošto je u konkretnoj stvari prethodno donijeta drugostepena odluka ovog Ministarstva, br. UPII 09-042/23-38/2 od 28.07.2023. godine kojom je poništena prvostepena odluka Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi, br. 02-14-333-UPI-232/22 od 23.01.2023. godine i predmet vraćen prvostepenom organu una ponovni postupak i odlučivanje, dao je Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je planirani objekat svojom volumetrijom i koloritom predstavlja

adekvatno arhitektonsko rješenje stambenog objekta u odnosu na okolinu u kojoj je planiran. Objekat svojom pojavnošću ne narušava ambijentalnu ljepotu i vrijednost okruženja, već predstavlja nenametljivu intervenciju u prostoru. Postojeći dio objekta je zadržan u gabaritima, dok je dogradnja u bočnom dijelu u cjelosti planirana u skladu sa uslovima propisanim za predmetnu lokaciju, u smislu ostvarenih urbanističkih parametara: bruto razvijena građevinska površina BRGP - 301m² (Planom zadato 304.80m²), indeks zauzetosti - 0.39 (Planom zadato 0.4), indeks izgrađenosti - 1.185 (Planom zadato 1.2), spratnost objekta: P+2 (Planom zadato P+2+Pk ili P+3), i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u grafički prilog list broj 06 - *Plan namjene površina*, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP441 nalazi u zoni SS - Površine za stanovanje srednje gustine. U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su: stanovanje, poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje), poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu kao i pomoćni ekonomski sadržaji koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.

Za postojeće objekte koji su djelimično neformalno izgrađeni izdaje se odgovarajuće odobrenje za rekonstrukciju. Poglavlje 5.5.2.1. *Uslovi za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane uslove regulacije - građevinske linije i propisanu udaljenost od susjednih parcela za pripadajuću zonu, a zadovoljavaju sve ostale urbanističke parametre*, propisuje da je za ovu vrstu objekata moguća izgradnja ili rekonstrukcija prema grafičkom prilogu br. 4b i nadogradnja u okvirima postojećih horizontalnih gabarita, a bočna dogradnja do granice ovim planom definisane građevinske linije, ako se time ne prelaze ostali propisani parametri (maksimalna spratnost, indeks izgrađenosti, indeks pokrivenosti, broj parking mjesta i dr.), ali uz sljedeće uslove:

- Kota sljemena objekta koji se nalazi ispred, a u pravcu insolacije i vizura, ne može prelaziti kotu parapeta posljednje etaže susjednog objekta koji se nalazi iza (za terene u nagibu);
- Da se ne zatvore otvori na postojećem susjednom objektu koji ima odobrenje za izgradnju, na strain prema objektu koji se nadograđuje (dvojni objekti i sl.);
- Rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbijediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat;
- Prije izrade tehničke dokumentacije za dogradnju i nadogradnju obavezno je provjeriti statičku i seizmičku stabilnost objekta kao i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji;
- Dograđeni djelovi objekta u arhitektonskom smislu moraju biti ukomponovani u postojeći objekat.

Prilikom rekonstrukcije objekata koje podrazumijevaju bočne dogradnje, moraju se poštovati planom definisane građevinske linije, propisana minimalna udaljenost od susjednih parcela, kao i svi ostali opšti uslovi za pripadajuću zonu. Minimalna udaljenost od regulacione linije ne može biti manja od 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu list br. 07). Minimalna udaljenost od susjedne parcele može biti izuzetno 1.5m uz jednu granicu parcele u slučaju kada se na susjednoj parceli ne nalazi objekat niti se planira gradnja tj. predviđene su zelene površine ili kada je to uslovljeno

oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standard za izgradnju slobodnostojećih objekata (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu list br. 07). Svi postojeći objekti čija je parcela manja od 300m² mogu se rekonstruisati, dograditi i nadograditi u okviru ostalih opštih parametara datih za zonu u kojoj se nalaze.

Urbanističko tehnički uslovi propisani za predmetnu parcelu UP441 su:

- Maksimalni indeks zauzetosti: 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti: 1.2
- Maksimalna spratnost objekta: P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° (isključiva namjena stanovanje), stambeno poslovnih objekata spratnosti P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15° (stanivanje, poslovanje, turističko stanovanje).
- Maksimalna visinska kota objekta: P-4m, P+Pk-5.5m, P+1-8m, P+1+Pk-9.5m, P+2-12m, P+2+Pk-13.5m, P+3-16m;
- Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:
Parkiranje ili garažiranje vozila za urbanističke parcele - lokacije kojima je planiran kolski pristup obavezno obezbijediti u okviru urbanističke parcele - lokacije, po normativu 1.4 parking mjesto po stambenoj jedinici, jedno parking mjesto na 60m² BRGP poslovnog prostora, 1.5 parking mjesta na dva apartmana I 1 parking mjesto po postojećoj stambenoj jedinici;

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:

- Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane ublažeom bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, ili kamena (tradicionalni pravougaoni sloj);
- Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta;
- Krovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim i do 40°.

Novoplanirani objekat je planiran kao stambeni objekat spratnosti P+2. Pješački ulaz u objekat je sa istočne strane parcele, a preko postojećeg betoniranog puta. Sa njega je obezbijeđen i kolski prilaz parcel. Na sjevernom dijelu parcele je formirana parking površina za četiri mjesta dimenzija 2.5x5m. Na tri etaže su planirane tri stambene jedinice, tipa manjih dvosobnih stanova. Stepenište je dvokrako, djelimično zavojno. Krov objekta je kosi dvovodan, dok su krovne ravni nagiba 24° pokriven mediteran crijepom. Spoljni zidovi etaže prizemlja i dijela etaže prvog sprata su završno obrađeni kamenom bunjom, dok su ostale fasade završno obrađene demit fasadom sa bavalitom bijele boje, sve u skladu sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta.

Planirani objekat svojom volumetrijom i koloritom predstavlja adekvatno arhitektonsko rješenje stambenog objekta u odnosu na okolinu u kojoj je planiran. Objekat svojom pojavnošću ne narušava ambijentalnu ljepotu i vrijednost okruženja, već predstavlja nenametljivu intervenciju u prostoru. Postojeći dio objekta je zadržan u gabaritima, dok je dogradnja u bočnom dijelu u cjelosti planirana u skladu sa uslovima propisanim za predmetnu lokaciju, u smislu ostvarenih urbanističkih parametara: bruto razvijena

građevinska površina BRGP - 301m² (planom zadato 304.80m²), indeks zauzetosti - 0.39 (planom zadato 0.4), indeks izgrađenosti - 1.185 (planom zadato 1.2), spratnost P+2 (planom zadato P+2+Pk ili P+3), i odnosa prema građevinskoj liniji.

Uvidom u List nepokretnosti 629-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Herceg Novi od 21.02.2024. godine ma katastarskoj parceli K.O.Đenovići, utvrđeno je pravo svojine Odalović Nikole u obimu prava 1/1, 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 rekonstrukcije objekta urađenog od strane " ARHIMAR " D.O.O.Herceg Novi, na dijelu urbanističke parcele UP 441 katastarski označenog br.zgrade 1 na kat. parceli br. 312/2 K.O.Đenovići u zahvatu planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan " Đenovići " (Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 11/13), urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: bruto razvijena građevinska površina BRGP - 301m² (planom zadato 304.80m²), indeks zauzetosti - 0.39 (planom zadato 0.4), indeks izgrađenosti - 1.185 (planom zadato 1.2), spratnost objekta: P+2 (planom zadato P+2+Pk ili P+3) i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji, to je s pozivom na čl. 87. stav 4. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i čl. 126. tačka 9. Zakona o planiranja prostora i izgradnji objekata, riješeno kao u st.1.i 2. 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
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Nataša Pavićević