



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
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/24-39/7

Podgorica: 28.06.2024. godine

BAJROVIĆ NEDŽIBA
-Punomoćnik Bajrović Alen-

HERCEG NOVI
Ul. Jadranska magistrala br.147, Bijela

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Peda Davidović, dipl. pravnik

Peda Davidović

Dostavljeno:

-Naslovu;
-Opštini Herceg Novi, Službi Glavnog gradskog arhitekta;
-a/a.



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
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/24-39/7

Podgorica: 28.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, postupajući po presudama Upravnog suda Crne Gore U.br.4197/23 i U.br.4334/20, a rješavajući po žalbi Bajrović Nedžibe iz Herceg Novog, zastupane putem punomoćnika Bajrović Alena iz Herceg Novog, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi, broj: 02-3-360-UP I-80/2019 od 30.07.2020.godine, na osnovu člana 87 st. 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 9 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, broj: 02-3-360-UP I-80/2019 od 30.07.2020.godine, kojim je odbijen zahtjev Bajrović Nedžibe iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta, katastarski označenog kao broj zgrade 1 na kat. parceli br. 263 KO Bijela, na urbanističkoj parceli UP 109, u zahvatu DUP-a „Bijela – Centar” („Sl. list CG – opštinski propisi” br. 35/09).

DAJE SE saglasnost Bajrović Nedžibi iz Herceg Novog, na idejno rješenje rekonstrukcije objekta, katastarski označenog kao broj zgrade 1 na kat. parceli br. 263 KO Bijela, na urbanističkoj parceli UP 109, u zahvatu DUP-a „Bijela – Centar” („Sl. list CG – opštinski propisi” br. 35/09).

O b r a z l o ž e n j e

Postupajući u ponovnom postupku po presudama Upravnog suda Crne Gore U.br.4197/23 i U.br.4334/20, a rješavajući po žalbi Bajrović Nedžibe iz Herceg Novog, zastupane putem punomoćnika Bajrović Alena iz Herceg Novog, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi, broj: 02-3-360-UP I-80/2019 od 30.07.2020.godine, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrio je spise predmeta i utvrdio sledeće:

Nakon uvida u cjelokupnu dokumentaciju koja čini spise predmeta, a u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je utvrdio rezultate ispitnog postupka i to kako slijedi u nastavku.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatuje se da je zahtjev za davanje saglasnosti predmetnog idejnog rješenja za rekonstrukciju objekta na UP 109, veći dio kat. parcele br.263 i manji dio kat.parcele 267/1 KO Bijela, u zahvatu DUP-a „Bijela-Centar” (Sl. list CG-opštinski propisi” br. 35/09), predat službi glavne gradske arhitekta opštine Herceg Novi dana 08.08.2019.godine. U vrijeme predaje podneska na snazi je bio Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17). Na osnovu člana 87 stav 6 citiranog Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javni prostora u naseljima, dok je članom 88 stav 1 i 2 propisano da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te da za obavljanje tih poslova, izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitekta.

Nadalje, saglasnost iz prethodnog stava daje se na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture shodno članu 87 stav 1 citiranog Zakona. Članom 215 istog zakona je propisano, da do donešenja Državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjivaće se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Imajući u vidu prethodno citirane nadležnosti, te uvidom u planski dokument DUP "Bijela-Centar" propisane su smjernica za oblikovanje i materijalizaciju objekata (str. 96): *Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5. Predviđeno je da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata koriste kao poslovni prostori. Komercijalni natpisi i paneli moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Krovovi su kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je od 6 -10 do oko 20 - 26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, čeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal, kao i laki krovni plastificirani elementi od lima i leksana. Građevinski elementi (erkeri, balkoni i sl.) na nivou prvog i viših spratova mogu da predju planom definisanu građevinsku liniju koja je orjentisana prema javnim površinama najviše za 120 cm i to na visini od min 2.6 m iznad uređenog terena oko objekta sa te strane, ukoliko se ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele. Istureni dijelovi fasade (erker) ne može biti veći od 50 % ukupne površine fasade...*

Sagledavajući predmetno idejno rješenje konstatuje se da isto nije adekvatno prikazano u smislu da grafički prilozi koji se odnose na materijalizaciju objekta (Izgledi/Fasade) ne sadrže prikaz materijalizacije svih dijelova objekata (legenda sa materijalima i RAL kartom) već je objekat prikazan samo linijski i isti nije iskotiran. Iz priloženih grafičkih priloga (Fasade postojeće, Fasade-planirano) može se zaključiti da je došlo do izmjene nekih otvora na istočnoj i južnoj fasadi postojećeg objekta. Nadalje, dimenzije otvora nisu prikazane te se ne može zaključiti proporcija istih, a pomenute izmjene otvora na fasadi nisi konstatovane u tehničkom opisu idejnog rješenja. Nadalje, citirani izmijenjeni otvor na južnoj fasadi objekta nije isti kao na 3D prikazu, u smislu da je na izgledu prikazan manji jednokrlni kvadratni otvor, dok je na 3D prikazu objekta ovaj otvor dvokrlni i većih dimenzija. Takođe, otvori koji okružuju vertikalnu komunikaciju-stepenište nisu isti na grafičkim priložima fasada sa grafičkim prilogom sa 3D prikazima objekta, te se s tim u vezi zaključuje da grafički prilozima idejnog rješenja nisu usklađeni. Nadalje, tehnički opis objekta ne sadrži spisak svih materijala završne obrade površina objekta (fasada objekta, krov, bravarija, ograda na balkonima...). Podužni presjek kroz objekat nije prikazan, a priložena fotodokumentacija postojećeg stanja ne sadrži prikaz zadnje fasade objekta.

Postojeći objekat sa dogradnjom čini jedinstvenu cjelinu te je neophodno detaljno navesti, kroz tehnički opis i grafičke priloge idejnog rješenja, sve intervencije koje se planiraju i na postojećem objektu, a ne fokusirati se samo na dograđeni dio objekta kako je to prikazano u predmetnom idejnom rješenju.

S tim u vezi, postojeće stanje objekta je potrebno dostaviti izrađeno u skladu sa članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 044/18, 043/19), odnosno kompletnu tehničku dokumentaciju idejnog rješenja (tehnički opis, postojeće i planirano stanje...) izraditi u skladu sa citiranim Pravilnikom.

Iz svega prethodno navedenog, da se zaključiti da je tehnička dokumentacija idejnog rješenja nepotpuna, te da u tom smislu nije moguće u potpunosti sagledati oblikovnost i materijalizaciju objekta koji se rekonstruiše/dograđuje.

Materijalizacijom objekata potrebno je obezbijediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu

ambijentalne kvalitete predmetnog prostora, a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. S tim u vezi predlaže se primjena kamena u obradi fasade kao i uvođenje brisoleja u dograđenom dijelu objekta i na istočnoj i sjevernoj strani objekta u dijelu vertikalne komunikacije (stepeništa), imajuću u vidu da su citirani djelovi planirani kompletno u staklu, a sve u cilju sprječavanja prodora sunčevih zraka u enterijer i smanjenja neugodne insolacije i pregrijavanja prostorija.

Osim navedenog, uvidom u dostavljeni List nepokretnosti 1102 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Herceg Novi, broj: 109-919-8641/2020 od 24.09.2020.godine, utvrđeno je da na katastarskoj parceli broj 263 KO Bijela, pravo susvojine u obimu 1/3 imaju: Bajrović Adisa, Bajrović Alen i Bajrović Nedžiba, svi iz Herceg Novog. Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za katastar i državnu imovinu u List nepokretnosti broj 1102 KO Bijela-prepis, na dan 25.03.2024.godine, za katastarsku parcelu 263, utvrđeno je da je stanje nepromijenjeno u pogledu svojinskopravnih odnosa, odnosno da na istoj pravo susvojine u obimu 1/3 imaju: Bjarović Adisa, Bajrović Alen i Bajrović Nedžiba.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je imenovana zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje podnijela na dan 08.08.2019.godine, kada je na snazi bio Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17). Članom 87 stav 7 istog zakona je bilo propisano da se saglasnost iz stava 6 ovog člana daje rješenjem, na zahtjev investitora, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva. Članom 91 stav 2 istog zakona je propisano da je investitor lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom, dok je stavom 3 u tački 6 istog zakona propisano da dokumentacija koju podnosi investitor između ostalog sadrži i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod prednje opisanog, ovaj direktorat konstatuje da je po ranijem zakonu investitor lice koje podnosi zahtjev za davanje saglasnosti, da isti mora imati dokaz o vlasništvu na objektu za koji se traži rekonstrukcija i da u tom smislu dokazuje stranačku sposobnost za pokretanje upravnog postupka davanja saglasnosti iz člana 87 i 88 tada važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Iz dostavljenog lista nepokretnosti i uvida u elektronsku evidenciju Uprave za katstar i državnu imovinu na dan 25.03.2024.godine, utvrđeno je da postoji pravo susvojine tri lica na predmetnom objektu i to: Bajrović Adise, Bajrović Alena i Bajrović Nedžibe, dok je podnosilac zahtjeva Bajrović Nežiba po ovlaštenju Bajrović Alena.

Članom 98 Zakona o upravnom postupku utvrđeno je da se upravni postupak pokreće na zahtjev stranke ili po službenoj dužnosti, dok je članom 51 ZUP-a propisano ko može biti stranka u upravnom postupku. Pitanje stranačke sposobnosti se mora cijeliti ne samo u odnosu na odredbu člana 51 ZUP-a, već i u odnosu na materijalni propis iz koga za lice proizilazi neko pravo, pravni interes ili neka obaveza. Citiranim odredbom člana 91 tada važećeg propisa, utvrđeno je obaveza imanja prava svojine na objektu za slučaj rekonstrukcije, a kod činjenice da se u konkretnom radi o pravu susvojine, u kom dijelu je Bajrović Adisa imalac istog u obimu 1/3, to znači da za istu podnosilac zahtjeva/investitor mora pribaviti punomoćje za zastupanje u ovoj pravnoj stvari, ovjereno od strane notara.

O prednje navedenom, ovaj organ je obavijestio imenovanu svojim aktom br. UPII 05-042/24-39/3 od 09.04.2024.godine, a u vezi kojeg je ista zatražila produženje roka za izjašnjenje, koje je odobreno aktom ovog organa UPII 05-042/24-39/5 od 16.05.2024.godine.

Aktom br. UPII 05-042/24-39/6 od 03.06.2024.godine, imenovana je preko svojeg punomoćnika Bajrović Alena iz Herceg Novog, dostavila izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka, nakon čega je ovaj organ pristupio razmatranju predmetnog izjašnjenja i utvrdio sledeće:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plana „Bijela Centar“ (Sl. list CG-opštinski propisi" br. 35/09), Opština Herceg Novi, na lokaciji koju čine veći dio kat. parcele br. 263 KO Bijela i manji dio kat.parcele br. 267/1 KO Bijela, koje obrazuju UP 109, planirana je namjena mješovito stanovanje (MSD2). Planskim dokumentom propisani su uslovi za izgradnju objekata u zonama

mještovito stanovanje-stanovanje sa poslovanjem i uslužnim djelatnostima (MSD1, **MSD2**, MSD3, MSD4, MSD5 i MSD6). Osnovna namjena u ovim zonama je stanovanje, dok poslovanje kao namjena služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja i ne ometa osnovnu namjenu. S tim u vezi, u okviru stambeno-poslovnih objekata dozvoljavaju se prostori za ugostiteljske namjene (kafai, bifei, restorani...), kancelarije i poslovni prostori za djelatnosti koje ne predstavljaju izvor zagađenja, trgovine i prodavnice, zanatske radnje, galerije i dr. Nadalje, u okviru ovih zona predviđena je izgradnja stambenih objekata maksimalne spratnosti P+3, P+2+Pk (isključiva namjena stanovanje); kao i stambeno - poslovnih objekata (gdje je dominantna namjena stanovanje), max. spratnosti P+3, P+2+Pk. Poslovanje je obavezno u prizemlju tj. etaži na nivou ulice, a na ostalim etažama moguće namjene su i poslovanje, stanovanje ili smještajni kapaciteti – apartmani.

Nadalje, na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi isključivo jedan stambeni objekat ili jedan stambeno - poslovni objekat i više pomoćnih objekata tipa B, uz uslov da se zadovolje opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli: tj. minimalna veličina urbanističke parcele od 300 m², maksimalni indeks izgrađenosti 1,2, maksimalni indeks zauzetosti 0.4, minimalna udaljenost objekta od granica urbanističke parcele 3 m.

Imajući u vidu da je predmetni postojeći objekat prekoračio planom definisan uslov regulacije-bočnu građevinsku liniju, planskim dokumentom u poglavlju 5.7.2.1 *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* date su smjernice za rekonstrukciju ovakvog tipa objekata. Tačnije, navodi se da u slučaju rekonstrukcije objekata, čiji postojeći gabariti prelaze planom propisana minimalna rastojanja od susjednih parcela za pripadajuću zonu ili definisane građevinske linije, a zadovoljavaju ostale urbanističke parametre, moguća je nadogradnja u okvirima postojećih gabarita, odnosno nad dijelom postojećeg gabarita do granice ovim planom definisane građevinske linije (bez pribavljanja pismene i ovjerene saglasnosti susjeda), ako se time ne prelaze ostali propisani parametri (maksimalna spratnost, indeks izgrađenosti, 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 strani 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;
- *Nadogradjeni dijelovi objekta u arhitektonskom smislu moraju biti ukomponovani u postojeći objekat...

Nadalje, navodi se da prilikom rekonstrukcije objekata koje podrazumijevaju bočne dogradnje moraju poštovati planom definisane građevinske linije, propisana minimalna udaljenost od susjednih parcela, kao i svi ostali opšti uslovi za pripadajuću zonu. Ova udaljenost može biti manja isključivo uz pisanu i ovjerenu saglasnost susjeda.

S tim u vezi, a uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je istim priložena Saglasnost s susjeda (od 23.05.2019.godine) Dabetić Dejana nosioca prava susjedne katastarske parcele br. 262 KO Bijela, kojom se omogućava da se bočnom dogradnjom predmetnog objekta sa južne strane u dijelu poslovnog prostora objekta, isti postavi na udaljenosti od 1,5 m od granice kat.parcele br. 262 KO Bijela. Nadalje, na osnovu uvida u predmetno idejno rješenje (*prilog br. 7 Situacija-planirano*) utvrđeno je da se planirana dogradnja objekta u vidu poslovnog prostora, postavlja na udaljenosti od 1,51 m u odnosu na citiranu parcelu br. 262 KO Bijela.

Nadalje, konstatuje se da je predmetnim idejnim rješenjem planirana rekonstrukcija- dogradnja poslovnog prostora, a postojeći dio objekta ostaje u nepomijenjenim gabaritima i tretira se u vidu radova na fasadi, preoblikovanju dijela balkona i pojedinih otvora na fasadi. Postojeći objekat je u funkciji, a fasadu je bilo neophodno uraditi obzirom da je objekat, što se da zaključiti iz fotodokumentacije, ostao sa neurađenom završnom obradom, a i kako bi postojeći objekat sa planiranom dogradnjom činio jedinstvenu cjelinu.

Objekat je pozicioniran iznad Magistrale. Planirana dogradnja je postavljena tako da je udaljena od regulacione linije propisanih 3 m sa istočne, 7m sa južne, sa sjeverne je dilatacijom naslonjena na postojeći dio objekta, dok je sa zapadne strane udaljenost od granice parcele 1,5 m, uz prethodno citiranu ovjerenu saglasnost susjeda. Postojeći objekat je već u funkciji, ima dva stana i dva poslovna prostora, dok je dogradnja planirana isključivo u namjeni poslovanja.

Fasada planirane dogradnje je urađena u staklu, odgovarajućih termičkih i sigurnosnih karakteristika sa tri ulaza, od kojih je jedan automatski klizni. Fasada je urađena kao samonoseća, u cjelini ostakljena, strukturalna, toplotno izolirana fasadna konstrukcija od aluminijskih profila (Structural Glazing). Ograda na terasi je takođe od kaljenog stakla, propisanih bezbjednosnih osobina, između je tanki bijeli betonski vijenac sa okapnikom koji se obrađuje malterom ili aluminijumom. Iznad vrata, u nivou ograde sprata je predviđen pano – LED displej sa nazivom firme, u odgovarajućem modulu. Postojeći zid sa istočne strane se revitalizuje kamenom po ugledu na postojeći – popravljaju se dijelovi koji su oštećeni ili nedostaju i na kraju se sve fuguje na tradicionalan način. Na postojećem objektu projektom se predviđaju radovi na preoblikovanju balkona, koji su nezgrapni i neprimjereni. Investitor planira da uradi fasadu i postavi ograde na balkonima u okviru investicionog održavanja, kako bi se objekat kompletno uredio u sličnom stilu. U sklopu izrade fasade uradiće se termoizolacioni sloj, tipa kompakt (tzv. "demit") fasada. Unutar dograđenog dijela predviđena je zaštita od sunca u vidu roletni – sjenila koje se mogu spuštati po potrebi. Unutrašnja zaštita je predviđena kako bi spoljašnji izgled ostao što svedeniji. Krov postojećeg objekta je urađen i pokriven Mediteran crijeptom. Boja fasade postojećeg objekta je po šifri W1206 OpaWhite RAL9010, RGB235/235/227. Boja aluminijskih profila na dogradnji poslovnih prostora je RAL 7073STRUCTURA, prozora i balkonskih vrata, po ugledu na postojeće RAL 9016STRUCTURA.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim Zakonom i propisima, a u sklopu tehničkog opisa idejnog rješenja dat je prikaz zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara i to: BRGP 570,52 m² (planom zadato 672 m²), površina pod objektom 217,09 m² (planom zadato 224,00 m²), spratnost objekta P+2 (planom zadato P+3).

Predmetnoj lokaciji tj. objektu obezbijeden je prilaz sa postojećih saobraćajnica sa istočne i južne strane predmetne lokacije.

Nadalje, kako je u vrijeme predaje podneska na snazi važio Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17). Na osnovu člana 87 stav 5 citiranog Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javni prostora u naseljima, dok je članom 88 stav 1 i 2 propisano da se ove nadležosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te da za obavljanje tih poslova, izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu, te da se saglasnost iz prethodnog stava daje se na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture shodno članu 87 stav 1 citiranog Zakona. Članom 215, do donešenja Državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjivaće se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na **oblikovanje i materijalizaciju objekata**.

Imajući u vidu prethodno, te uvidom u planski dokument DUP "Bijela-Centar" propisane su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju objekata (str. 96): *Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5. Predviđeno je da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata koriste kao poslovni prostori. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Krovovi su kosi, dvovodni ili četvorvodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je od 6 - 10 do oko 20 - 26 stepeni.*

Krovni pokrivač je crijep, keramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal, kao i laki krovni plastificirani elementi od lima i leksana...

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, ovaj Direktorat konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja za rekonstrukciju-dogradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čine veći dio kat. parcele br. 263 i manji dio kat. parcele br. 267/1 KO Bijela, koje obrazuju UP 109, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bijela Centar“ (Sl. list CG-opštinski propisi“ br. 35/09), Opština Herceg Novi.

Osim navedenog, dalje se konstatuje da je u aktu o izjašnjenju na rezultate ispitnog postupka od 03.06.2024.godine imenovana dostavila i Saglasnost i ovlaštenje na osnovu kojeg Tabaković rođ. Bajrović Adisa, daje saglasnost i ovlašćuje svoju majku Bajrović Nedžibu, da u postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju predmetnog objekta, pred nadležnim ministarstvom preduzme sve pravne i faktičke radnje, kao i da od drugih nadležnih organa pribavi sve potrebne dozvole i odobrenja za rekonstrukciju porodične kuće. Predmetna saglasnost je ovjerena od strane notara Jasminke Durmić-Mašić, sa službenim sjedištem u Brčko distriktu BiH, u kojem prebivalište ima Tabaković Adisa-davalac saglasnosti. Ovim je ispunjen uslov legitimacije investitora shodno članu 91 tada važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17).

Sa izloženih razloga, kako je idejno rješenje za rekonstrukciju-dogradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čine veći dio kat. parcele br. 263 i manji dio kat. parcele br. 267/1 KO Bijela, koje obrazuju UP 109, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bijela Centar“ (Sl. list CG-opštinski propisi“ br. 35/09), Opština Herceg Novi, te ispunjen uslov legitimacije investitora, to je s pozivom na član 87 st.6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17) i član 126 st.9 Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), riješeno 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.

OVLASĆENO SLUŽBENO LICE
Peda Davidović, dipl. pravnik
Peda Davidović

