



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: UPII 09-134/21
Podgorica, 10.02.2022. godine

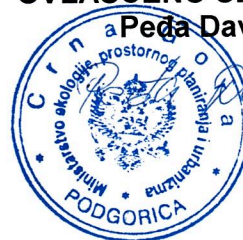
OPŠTINA BERANE
-Služba Glavnog gradskog arhitekta-
(Sjedište u Budvi)

Adresa: Trg Sunca br.3
BUDVA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji, sa spisima predmeta, na dalji postupak saglasno članu 131. Zakona o upravnom postupku.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UP II 09-134/21
Podgorica, 10.02.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi "BA TIM" DOO iz Berana, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Berane br.13-333/21-83/2 od 15.12.2021.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 i 46 stav 1 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 Berane br.13-333/21-83/2 od 15.12.2021.godine, i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Opštine Berane - Služba Glavnog gradskog arhitekta, br.13-333/21-83/2 od 15.12.2021.godine, odbijen je zahtjev „BA TIM“ DOO iz Berana, za davanje saglasnosti na idejno rješenje proizvodnih objekata projektovanih na lokaciji koju čine katastarske parcele br.411/3, 411/4 i 412/8 KO Buče I, u zahvatu prostorne razrade PUP-a Berane („Službeni list Crne Gore“ –opštinski propisi br.35/14).

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, navodeći da je glavni gradski arhitekta pogrešno primijenio materijalni propis na način što je izričito zahtijevao promjenu forme objekta u osnovi, iako se u PUP-u Berane navodi da gabariti „treba da imaju po mogućnosti pravilne geometrijske forme“. Takođe, navodi da smatra da je došlo i do pogrešne primjene materijalnog prava iz razloga jer se kao razlog odbijanja navodi da „nije opravdano postavljanje objekata uz granicu građevinske linije na zapadnom dijelu parcele“ jer je parcela dovoljno velika i prostrana. Sa navedenih razloga, i predlaže da se ožalbeno rješenje poništi.

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

Naime,članom 87 stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18 , 11/19, 82/20), propisano je da u cilju sprovođenja Državnih smjernica razvoja arhitekture u Ministarstvo se imenuje glavni državni arhitekta.Stavom 4. člana 87 Zakona, tač. 1-6. Zakona, 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 – 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 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.

Saglasnost iz stava 4.tač. 1,2,4. i 5. ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Članom 88.stav 2. 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 bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica, turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici 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.

Ožalbeno rješenje nije sačinjeno u skladu sa članom 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.

Utvrđeno je da je Prostornim urbanističkim planom Berane određene tri zone: naselja, poljoprivreda i šumska područja, za koje su propisane smjernice za direktnu primjenu bez donošenja planova nižeg reda: U okviru zone naselja – građevinskog zemljišta koja je definisana u seoskom području Buče, pored regionalnog puta Berane – Andrijevića je predmetna parcela na kojoj nema izgrađenih objekata. Građevinska zona na konkretnoj lokaciji je definisana i ona se planom zadržava.

Ovim planom su predviđene sledeće smjernice za izgradnju u zoni naselja u prostornoj razradi:

Proizvodni objekti u okviru površina naselja

Objekti se mogu postavljati kao slobodnostojeći na parcelama koje imaju izlazak na javnu površinu (saobraćajnicu). Moguća je organizacija kompleksa zavisno od djelatnosti koje se na parceli obavljaju uz obezbjeđenje potrebnih saobraćajno manipulativnih površina.

Osnovni programsko prostorni elementi za parcelu su:

- minimalna površina parcele 600 m²;
- maksimalna spratnost objekta do P+1. Objekti mogu imati podrumski ili suterenski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode, a površina ovih prostorija i etaža ne ulazi u obračun BRGP ukoliko su u njima smještene tehničke, pomoćne prostorije i ostave. Spratna visina je u funkciji proizvodnog procesa koji se u objektu obavlja, pa je u okviru planom zadate spratnosti moguća i preraspodjela etaža;
- maksimalni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli 1,2;
- maksimalni indeks zauzetosti parcele 0,7;
- građevinsku liniju postaviti na 3-5 m od javnog puta zavisno od namjene objekta i potrebnih saobraćajno manipulativnih površina;
- minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekta od ograde susjeda iznosi 5 m;
- parkiranje obezbijediti u okviru parcele, a u skladu sa djelatnostima koje se na parceli obavljaju.

Rješenjem 13-333/21-83/2 izdatim 15.12.2021. godine od strane Opštine Berane – Služba glavnog gradskog arhitekta, zahtjev investitora „BA TIM“ d.o.o. Berane je odbijen kao neuređan iz razloga što imenovani nije postupio po obavještenju 13-333/21-83/1 od 19.11.2021. godine kojim je tražena dopuna zahtjeva u smislu otklanjanja nedostataka kako bi se moglo dalje odlučivati po zahtjevu.

Uvidom u spise predmeta, odnosno tehničku dokumentaciju, utvrđeno je da su navodi glavnog gradskog arhitekta ispravni u smislu tražene dopune zahtjeva i to: **Geodetska podloga** koja sadrži položaj građevinske i regulacione linije, granice urbanističke i katastarske parcele, izrađena od strane geodetske licencirane firme sa potpisom i pečatom; **Šira situacija** preklapljen sa ortofoto snimkom kako bi se obezbijedila preglednost i detaljnost podataka u grafičkoj dokumentaciji, sa jasno prikazanom udaljenošću planiranih objekata od susjednih parcela i susjednih objekata; **Situacioni plan sa prikazom krovnih ravni** gdje je potrebno prikazati objekte u neposrednom okruženju sa prikazom pete fasade (krovnih ravni) objekta, sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relevantnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), padovima kosih ravni i kotama udaljenja objekta od gradnice parcele i objekata u neposrednom okruženju, **Situacioni plan sa prikazom partera** koji sadrži legendu materijala završne obrade partera a koju je potrebno dopuniti sa površinama prikazanih materijala; **Presjeci** objekta koje je potrebno doraditi u smislu prikazivanja kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izrađene površine i sl.), dok se objekti u neposrednom okruženju prikazuju samo u obrisima – siluetama. Takođe, neophodno je

preispitati idejnim rješenjem predložen ravan **krov** nagiba 6° te isti isprojektovati u skladu sa planskim dokumentom koji ne predviđa projektovanje ravnog krova već da objekti moraju biti u skladu sa graditeljskim nasljeđem ovog prostora, te ovog podneblja pa je objekat neophodno ambijentalno uklopiti sa objektima u okruženju.

Nadalje, glavni gradski arhitekta u rješenju navodi da je formu objekta potrebno preprojektovati jer ista narušava koncept definisan predmetnim planskim dokumentom, na šta se investitor „BA TIM“ d.o.o. u predmetnoj žalbi poziva kao pogrešno primijenjen materijalni propis. Naime, Prostorno urbanističkim planom „Berane“ navodi se da gabariti objekata treba da imaju, po mogućnosti, pravilne geometrijske forme. To su forme simetrične u odnosu na glavne ose objekata, kao na primjer, pravougaona, kvadratna i slično. Budući da se investitor žali upravo na ovaj propis, smatramo da je glavni gradski arhitekta materijalni propis primijenio u skladu sa zakonom iz razloga što se smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja propisuje obavezna zaštita graditeljskog nasljeđa te da pri izgradnji novih objekata treba primjenjivati arhitektonske oblike i forme, kao i materijale koji odgovaraju arhitektonskom nasljeđu ove vrste objekata. Preporučuje se da se svojim oblikom i materijalizacijom, kao i položajem, objekat prilagodi postojećim objektima u užem i širem okruženju.

Takođe, žalitelj navodi da je došlo do pogrešne primjene materijalnog propisa i u navodu glavnog gradskog arhitekta da nije opravdano postavljanje objekata uz granicu građevinske linije na zapadnom dijelu parcele budući da je lokacija za građenje objekata dovoljno prostrana za drugačije pozicioniranje. Ovaj navod, iako utemeljen u smislu uređenja prostora, nije osnovan u smislu propisanih građevinskih linija budući da su planirani objekti pomenute građevinske linije ispoštovali te iste pozicionirali u skladu sa trenutnim potrebama i potencijalnim budućim radovima proširenja kapaciteta u skladu sa dozvoljenim parametrima.

Kod izloženog, kako je članom 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku, utvrđeno da ako drugostepeni organ nađe da će nedostatke prvostepenog postupka brže i ekonomičnije otkloniti prvostepeni javnopravni organ, on će svojim rješenjem poništiti prvostepeno rješenje i predmet vratiti prvostepenom organu na ponovni postupak, odlučeno 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

