



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj:UPII 09-24/21
Podgorica, 13.12.2021.godine

ADVOKAT NEVENKA LAKIĆEVIĆ
Zastupnik Kise Gorana

Ul.Njegoševa br. 20
HERCEG NOVI

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić



Dostavljeno:

- Naslovu;
- Advokat Andrej Milović, Bul.Sv. Petra Cetinjskog, br. 130/VII,, Podgorica
- a/a.

CRNA GORA

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: UP II 09 -24/21

Podgorica, 13.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, rješavajući po žalbi KISE GORANA, iz Herceg Novog, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi, broj: 02-14-333- UPI-290/2020 od 24.08.2021.godine, na osnovu člana 88 st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore " br. 64/17, 44/18, 63/18 , 11/19, 82/20) i čl. 18 i čl. 46. stav 2. I čl. 126.st. 1. tačka 9. Zakona o upravnom postupku (" Službeni list Crne Gore " br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi,

R J E Š E N J E

Odbija se žalba KISE GORANA, iz Herceg Novog, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi, broj: 02-14-333- UPI-290/2020 od 24.08.2021.godine.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev KISE GORANA, iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije objekata u postojećim gabaritima, katastarski označenog kao broj zgrade 1 na kat. parceli br. 183/1 K.O.Herceg Novi i broj zgrade 1 na kat. parceli br. 183/2 K.O.Herceg Novi.

U obrazloženju ožalbenog rješenja, utvrđeno je, između ostalog, da " cijeneći okolnosti da u smislu citiranih odredaba Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, kao i odredbe člana 91. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore 2 br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), podnosilac zahtjeva ovom organu nije dostavio dokaz o pravu na građenje (u smislu da isti može imati svojstvo investitora),odnosno aktivno legitimisane stranke u ovom postupku, primjenom člana 99 stav 1 tačka 2. Zakona o upravnom postupku (" Sl.list CG " br. 46/14, 20/15, 40/16. 37/17), odlučeno je kao u dispozitivu.

Ovaj organ je cijenio i druge navode podnosioca zahtjeva koji se odnose na tvrdnju da je za predmetnu rekonstrukciju pribavio saglasnost više od 50% upisanih vlasnika posebnih djelova objekata a za koje ovaj organ nalazi da nijesu od značaja za drugačije odlučivanje, s obzirom da se u konkretnoj upravnoj stvari ne radi o kolektivnom stambenom objektu i odlukama koje donosi skupština vlasnika i upravnik u smislu odredbe čl.181, 182, 183 i

188 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, već o dva zasebna objekta koji su urbanističko-tehničkim uslovima tretirani kao jedinstvena arhitektonska cjelina “.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio je žalbu ovom ministarstvu, ističući da je kao etažni vlasnik, shodno odredbi člana 51. Zakona o upravnom postupku, legitimna stranka u postupku i bez osnova, kako navodi, prvostepeni organ nalazi da je potrebno pribaviti i saglasnost Kisa Željka, budući da isti, prema zvaničnoj katastarskoj evidenciji iz Listova nepokretnosti 64 i 65 nema stan a ni poslovni prostor na kat. parcelama br. 183/1 i 183/2 K.O.Herceg Novi. U prilog navedenoj tvrdnji govore i sledeći dokazi: pravosnažna presuda Opštinskog suda u Herceg Novog, P.396/88 od 24.02.1989.godine; Ugovor o ustupanju bez naknade UZZ br.. 848/2015 od 25.08.2015.godine; Ugovor o diobi, UZZ 191/207 od 24.05.2017. godine i Skica stambenog prostora u vlasništvu Kise Gorana, provedena kroz spisak prijava 21/2008.Sa navedenih razloga, kako Kise Željko nema posebne a time ni zajedničke svojine u predmetnom objektu, to smatra, da ne postoje zakonski uslovi da se predmetna saglasnost od njega traži.Ističe da je AD “ Mješovito “ Herceg Novi dalo saglasnost za predmetnu rekonstrukciju.

Ističe da predmetna rekonstrukcija obuhvata izgradnju krova iznad stambenog prostora na kat. parcelama br. 183/1 i br. 183/2 sve K.O.Herceg Novi i tom rekonstrukcijom se ne ugrožava i ne povređuje posebna a ni zajednička imovina Lalević Jadranke, Opštinskog odbora Crvenog krsta i Nevenke Lakićević niti joj se na bilo koji način nanosi šteta. Krov kako ističe predstavlja zajednički dio zgrade o kome su svi etažni vlasnici dužni da vode računa i da ga održavaju.Navodi, između ostalog, da su za odlučivanje u ovoj predmetnoj stvari, odlučne činjenice da se traženom rekonstrukcijom ne narušava ambijentalna sredina, da za gradnju krova postoji neophodna saglassnost većine etažnih vlasnika na krovu i drugim zajedničkim djelovima zgrade i da se time me umanjuje vrijednost njihovih posebnih djelova u zgradi, već naprotiv, da se vrijednost objekta kao cjeline i njegovih posebnih djelova, gradnjom krova povećava u korist svih etažnih vlasnika te da se gradnjom krova ne nanosi nikakva šteta.

Kako je u konkretnom slučaju ukupna površina posebnih djelova objekta 1 na kat.parceli br. 183/1 i objekta 1 na kat.parceli br. 183/2 K.O.Herceg Novi zgrade iznosi 155 m2 a etažnim vlasnicima koji su dali saglasnost pripada više od polovine te površine, konkretno 115 m2, jasno da su ispunjeni svi zakonski uslovi za usvajanje njegovog zahtjeva, to predlaže, da drugostepeni organ odluči u smislu člana 126.stav 9. Zakona o upravnom postupku.

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

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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, utvrđeno 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.

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

Postupajući po predmetnoj žalbi, ovo ministarstvo je, shodno čl.14, 105 , 111 i 112. Zakona o upravnom postupku, održalo usmenu pravu – Zapisnik, br. 02-14-333- UPI - 290/2020 od 24.08.2021.godine.

Nadalje, uvidom u Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima, na lokaciji koja se sastoji od kat.parcele, br. 183/1 i 183/2 sve K.O.Herceg Novi, izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, br. UP/I-05-260/2020 od 01.septembra 2020.godine, utvrđeno je u obrazloženju – st. 2 i 4. tač.1. istog rješenja da se predmetni objekat nalazi u obuhvatu nepokretnog kulturnog dobra, istočno i zapadno pregrađe Herceg Novog te da je predmetna parcela – br. 183/1 i 183/2 sve K.O.Herceg Novi, locirana unutar granica kulturnog dobra : Urbana cjelina Stari grad Herceg Novi, Zapadno i istočno predgrađe, tačnije: Zapadno podgrađe (Rješenje o uvođenju spomenika kulture, br. 08-992/1, br. Registra 979, 05.03.1984.godine – Rješenje o upisu u Registar br. 243/98, 14.12.1998.godine.

Saglasno navedenom, kako je utvrđeno da se predmetni objekat na opisanoj lokaciji nalazi u obuhvatu nepokretnog kulturnog dobra, za koje, shodno citiranim čl. 87. st. 4. tač. 1-6. Glavni Državni arhitekta, odnosno Glavni gradski arhitekta nema ovlašćenja da

daje saglasnost u formi rješenja, to je ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja.

Na osnovu izloženog, 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

