

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-332/23-2244/2
Podgorica, 29.03.2023. godine

“ VHM DEVELOPMENT “ D.O.O.Nikšić

Adresa: Ulica Veliše Mugoše br. 4
PODGORICA

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka
s pozivom na čl. 111.st. 1. i 2 i 3. Zakona o upravnom postupku.

Aktom br. 09-332/23-2244/1 od 15.03.2023. godine, “ VHM DEVELOPMENT “ D.O.O.Nikšić, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za izmjenu prethodne saglasnosti, date rješenjem ovog ministarstva, br.09-6901/2 od 29.09.2022. godine, kojim je imenovanom privrednom društvu data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta koji se nalazi na urbanističkoj parceli UP 230 d, koju čini katastarska parcela, br. 2718/2 K.O.Žabljak I, Opština Žabljak, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana - Izmjene (“ Službeni list Crne Gore “ br.47/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina: BRGP= 6.469, 79 m² (Planom dato nadzemno 5.355,00 m² – ostvareno 5.343,20 m²), indeks zauzetosti: 0,47 (Planom dato 0,60), indeks izgrađenosti: 1,79 (Planom dato 1,80), spratnost objekta : -1+P+2+Pk (Planom dato : P+2+Pk).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, Izmijenjeno Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi uz obrazloženje da je “ Predmetni objekat planiran da se radi u dvije faze i to prva faza -podzemna etaža, druga faza nadzemne etaže. Za drugu fazu objekta su izvršene izmjene za koju tražimo saglasnost od Glavnog Državnog arhitekta. Predmetno idejno rješenje druge faze objekta se ne razlikuje u odnosu na prethodno na koje je dobijena saglasnost što se tiče gabarita i volumena objekta. Razlike su napravljene u organizaciji prostora unutar objekta i to u strukturi stanovanja i poslovanja. Fasada objekta u predmetnom idejnom rješenju je djelimično promijenjena i to u materijalizaciji dok je volume objekta i gabarit ostao isti kao i u prethodnom idejnom rješenju na koji je izdata saglasnost, broj: 09-6901/2 od 29.09.2022. godine “.

Shodno članu 111. st. 1.i 2. Zakona o upravnom postupku, u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113.ovog zakona da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka i stranka da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka te da javnopravni organ obavještava stranku o rezultatima ispitnog postupka usmeno ili pisanim obavještenjem,ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, na osnovu uvida u dostavljenu tehničku dokumentaciju za izgradnju predmetnog objekta, obavještava vas o sledećem utvrđenom činjeničnom stanju:

Naime, prethodnim rješenjem ovog ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, br. 09-332/22-4404/2 od 05.07.2022.godine, data je saglasnost " VHM DEVELOPMENT " D.O.O.Nikšić, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Kondo hotela 4* koji se nalazi na UP 230d, koju čini katastarska parcela br. 2718/12 K.O.Žabljak, Opština Žabljak (" Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 47/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina: BRGP= 6.446,83 m² (Planom dato nadzemno 5.355,00 m² – ostvareno 5.320,30 m²), indeks zauzetosti: 0,60 (Planom dato 0,47), indeks izgrađenosti: 1,80 (Planom dato 1,78), spratnost, odnosno visina objekata: :Po +P+2+Pk (Planom dato : P+2+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Rješenjem ovog ministarstva, br.09-6901/2 od 29.09.2022.godine, čija se izmjena traži novopostavljenim zahtjevom od 15.03.2023.godine, imenovanom privrednom društvu data je saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta koji se nalazi na urbanističkoj parceli UP 230 d, koju čini katastarska parcela, br. 2718/2 K.O.Žabljak I, Opština Žabljak, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana - Izmjene (" Službeni list Crne Gore " br.47/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina: BRGP= 6.469, 79 m² (Planom dato nadzemno 5.355,00 m² – ostvareno 5.343,20 m²), indeks zauzetosti: 0,47 (Planom dato 0,60), indeks izgrađenosti: 1,79 (Planom dato 1,80), spratnost objekta : -1+P+2+Pk (Planom dato : P+2+Pk).

Kako u pravnom prometu egzistiraju dva rješenja o istom činjeničnom stanju, koje se odnosi na istu lokaciju I o istom podnosiocu predmetnog zahtjeva, gdje je u prvom rješenju o davanju saglasnosti od 05.07.2022.godine, utvrđena druga namjena objekta: **Kondo hotel 4*** koji se nalazi na UP 230d, koju čini katastarska parcela br. 2718/12 K.O.Žabljak, a u drugom rješenju od 29.09.2022.godine čija se izmjena traži, data je saglasnost za izgradnju **stambeno-poslovnog objekta** na istoj lokaciji i istom investitoru, bez pozivanja na član 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji predviđa izmjenu idejnog rješenja samo ako se radi o izmjeni radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl., ne i promjene namjene objekta, to su se u predmetnoj stvari stekli uslovi za uklanjanje iz pravnog prometa prethodnog

rješenja ovog ministarstva o davanju saglasnosti za izgradnju Kondo hotela 4 * koji se nalazi na UP 230d, koju čini katastarska parcela br. 2718/12 K.O.Žabljak, Opština Žabljak, zbog povrede pravila upravnog postupka : ne dva puta o istoj upravnoj stvari.

Osim navedenog, uvidom u postupak koji je prethodio donošenju rješenja o davanju saglasnosti, za izgradnju stambeno- poslovnog objekta br.09-6901/2 od 29.09.2022. godine, istom investitoru na opisanoj lokaciji, odnosno cijenjenju dokaza po službenoj dužnosti, na osnovu kojih je izdato gore citirano rješenje, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, nalazi da je isto zakonski neodrživo sa sledećih razloga:

Naime, uvidom u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, ukupne bruto građevinske površine svih etaža objekta BRGP = 1.103,53 + 5.353,72 = 6.457,25 m², projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica i ovjeren elektronskim potpisom dana 15.03.2023. u 07:26:37, +01'00', na urbanističkoj parceli 230d, koju čini katastarska parcela 2718/12, K.O. Žabljak, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ŽABLJAK“, investitora „VHM DEVELOPMENT“ D.O.O. Nikšić, utvrđeno je da je isto **nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom i urbanističko – tehničkim uslovima u smislu arhitektonskog oblikovanja i spratnosti objekta** iz sledećeg razloga: zato što je idejnim rješenjem projektovana spratnost objekta nadzemnih etaža P+3 (prizemlje plus tri sprata), dok je planskim dokumentom i urbanističko – tehničkim uslovima planirana spratnost nadzemnih etaža na predmetnoj urbanističkoj parceli od : P+2+Pk (prizemlje, dva sprata i potkrovlje), čime je prekoračena spratnost i visina objekta za cca 4/3 sprata, visine potkrovlja -1,5, odnosno za cca 2,0 m. Naime, idejnim rješenjem, zadnja etaža objekta je projektovana u punoj spratnoj visini od 3,50 m, dok je shodno planskom dokumentu - citat: „ Maksimalna visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,5 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Osim navedenog, 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, nije pravilno utvrđena.

Ovo iz razloga, što je u članu 1. – Predmet Ugovora o zajedničkom građenju, notarski ovjeren od strane Notara Nataše Janjušević, UZZ br. 371/2022 od 08.06.2022.godine, zaključen između “ VHM DEVELOPMENT “ D.O.O.Nikšić – investitor i Purić Radoša i Purić Ive iz Podgorice kao suinvestitora, zabilježen u koloni “ Podaci o teretima i ograničenjima “ Lista nepokretnosti 2610-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – P.J.Žabljak kao zabilježba za kat. parcelu, br. 2718/2 K.O.Žabljak I, koja se nalazi u svojini Purić Radoša u obimu prava 1/1, utvrđeno je da je predmet ovog Ugovora, regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovornih strana po principu zajedničkog ulaganja radi izgradnje građevinskog objekta - kondo hotel (kategorije 4*),

bruto površine 8.656, 98 m², spratnosti -2+P+2+Pk na urbanističkoj parceli UP 230 d u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Žabljak ", a što je u suprotnosti sa rješenjem o davanju saglasnosti od 29.09.2022.godine, kojim je imenovanom privrednom društvu data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, čime predmetni Ugovor nije dokaz o pravu svojine ili nekom drugom pravu na građevinskom zemljištu gdje se planira izgradnja objekta druge namjene od one za koje je isti ustanovljen.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, u smislu postupanja po članu 111. st. 2.Zakona o upravnom postupku, potrebno je da u roku od 3. dana od dana prijema ovog rješenja date izjašnjenje na ovako utvrđeno činjenično stanje, koje se odnosi na uklanjanje iz pravnog prometa po službenoj dužnosti citiranih rješenja ovog ministarstva, br. 09-332/22-4404/2 od 05.07.2022.godine, br.09-6901/2 od 29.09.2022.godine čija se izmjena predmetnim zahtjevom traži, zbog utvrđenih nepravilnosti.

U suprotnom, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta će postupiti u smislu člana 112.st. 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Siniša Minić, dipl.inž.arh.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

VLADAN STEVOVIĆ M.Arch.

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.03.29 23:35:18 +02'00'