



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

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 05-332/24-11760/6

Podgorica: 01.11.2024. godine

VHM DEVELOPMENT DOO

PODGORICA
Ul. Veliše Mugoše br.3

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

MINISTAR
Slaven Radunović



**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

-Naslovu;
-a/a.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine
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: 05-332/24-11760/6
Podgorica, 01.11.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 *Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata* („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18, 60 i 116 *Zakona o upravnom postupku* („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „VHM Development” doo iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Arka” doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.09.2024.godine u 12:28:11 + 02’00’, za izgradnju Rezidencijalnog naselja Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2”, KO Podgorica II, Glavni grad podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „VHM Development” doo iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Arka” doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.09.2024.godine u 12:28:11 + 02’00’, za izgradnju Rezidencijalnog naselja Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2”, KO Podgorica II, Glavni grad podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-11760/1 od 25.09.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog ministarstva, obratio se „VHM Development” doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Arka” doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.09.2024.godine u 12:28:11 + 02’00’, za izgradnju Rezidencijalnog naselja Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2”, KO Podgorica II, Glavni grad podgorica.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 *Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata* („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), utvrđena su ovlaštenja 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 73 *Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata* („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2 istog člana *Zakona* je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1 ovog *Zakona*, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2 *Zakona* čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju ovaj direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:

U spisima predmeta nema dostavljenih dokaza o pravu svojine ili drugom pravu na građenje za kat. parcelu 665/36 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, niti je o istoj bilo moguće dobiti podatke uvidom u elektronsku evidenciju katastra nepokretnosti na dan 25.09.2024.godine. Shodno navedenom, potrebno je otkloniti ovaj nedostatak, te dostaviti dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na građenje za kat parcelu 665/36 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, koje mora biti upisano u katastar nepokretnosti.

Za kat parcelu 665/34 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, uvidom u predmetnu dokumentaciju utvrđeno je da nema dostavljenih dokaza o pravu svojine ili drugom pravu na građenje, niti je o istoj bilo moguće dobiti podatke uvidom u elektronsku evidenciju katastra nepokretnosti na dan 25.09.2024.godine, te je potrebno postupa na isti način kako je navedeno u prethodnom paragrafu, tj. otkloniti ukazani nedostatak dostavljanjem dokaza o pravu svojine ili drugom pravu na građenje koje mora biti upisano u katastar nepokretnosti.

Pod upisom se podrazumijeva uknjižba prava svojine kojom se stiče konačnost zemljišnoknjižnih prava.

Za kat. parcelu 665/3 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je dostavljen List nepokretnosti 4937-Prepis, od 04.09.2024.godine, Područna jedinica Podgorica, u kojem je upisano pravo svojine u obimu prava 1/1, na ime Slađana Boljević. Uvidom u podatke o aktivnim zahtjevima utvrđeno je da je u predmetnom listu nepokretnosti upisana zabilježba Ugovora o kupoprodaji za kat parcelu 665/3. Daljim uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je podnosilac zahtjeva dostavio notarski zapis Ugovora o prodaji nepokretnosti UZZ br.279/2024 od 10.07.2024.godine, zaključenog između Boljević Slađane kao prodavca i VHM Development doo iz Podgorice kao kupca, u kojem je kao predmet prodaje označena kat parcela 665/3. Kako upis u aktivne zahtjeve lista nepokretnosti označava da je postupak u katastru nepokretnosti još uvijek u toku, te da se ne zna konačan ishod istog, to je ovaj organ stava da za predmetnu kat parcelu nije dokazana svojina, koja se stiče upisom u katastar nepokretnosti u smislu uknjižbe.

Uvidom u List nepokretnosti 6 – Prepis, od 04.09.2024.godine, Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da je kat. parcela 665/4 KO Podgorica II, u susvojini Jerković Dragane i Štošić Marine, u obimu od po ½ idealnog dijela nepokretnosti. Uvidom u podatke o aktivnim zahtjevima Lista nepokretnosti 6 – Prepis, od 04.09.2024.godine, utvrđeno je da

je upisana zabilježba Ugovora o kupoprodaji za kat parcelu 665/4. Daljim uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva dostavio notarski zapis Ugovora o prodaji suvlasničkog dijela na nepokretnosti UZZ br.190/2024 od 13.05.2024.godine, zaključenog između Jerković Stevana kao Punomoćnika Prodavca, Jerković Dragane kao Prodavca I, Stošić Marine kao Prodavca II i VHM Development doo iz Podgorice kao Kupca, u kojem su kao predmet prodaje označeni suvlasnički djelovi Prodavaca u veličini od po 1/2 idealnog dijela na nepokretnosti označenoj kao kat. parcela 665/4.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, upućuje da se nisu ispunili uslovi za legitimaciju investitora, kao stranke u postupku, shodno članu 91 st.1 i 3 tač.6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim 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, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

O navedenom, podnositelj zahtjeva je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/24-11760/2 od 26.09.2024. godine.

S tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj 05-332/24-11760/3 od 02.10.2024.godine. Nakon izvršenog uvida u dostavljenu dopunu, ovo ministarstvo, Direktorat glavnog državnog arhitekta je utvrdio da investitor nije otklonio nedostatke u cjelosti, ta da je na kraju svojeg akta o dopuni istakao zahtjev „za produženje roka za dopunu dokumentacije“. Postupajući po zahtjevu za produženje roka, Direktorat glavnog državnog arhitekta je svojim aktom broj 05-332/24-11760/4 od 16.10.2024.godine produžio rok za dopunu dokumentacije za 15 dana, sve u skladu sa članom 115 stav 1 Zakona o upravnom postupku.

Novu dopunu, investitor je dostavio aktom broj 05-332/24-11760/5 od 18.10.2024.godine. Nakon izvršenog uvida u predmetnu dopunu i uvidom u elektronsku verziju katastra nepokretnosti koja se nalazi na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine na dan 01.11.2024.godine, ovaj direktorat je utvrdio da za kat. parcelu 665/34 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, pravo susvojine imaju Jerković Dragana i Stošić Marina, u obimu od po 1/2 idealnog dijela nepokretnosti, te da predmetnim dopunama investitor nije otklonio utvrđeni nedostatak, odnosno nije dostavio dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na građenje za navedenu katastarsku parcelu.

Za katastarsku parcelu 665/36 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, uvidom u predmetne dopune i elektronsku verziju katastra nepokretnosti koja se nalazi na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine na dan 01.11.2024.godine, ovaj direktorat je utvrdio da pravo svojine na istoj u obimu prava 1/1 ima Boljević Slađana, pa sledstveno tome ovaj organ konstatuje da investitor nije otklonio utvrđeni nedostatak, odnosno nije dostavio dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na građenje za navedenu katastarsku parcelu.

Članom 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašćeno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka roka iz stava 2 ovog člana, rješenjem odbiti podnesak.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako podnositelj zahtjeva shodno članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije otklonio nedostatak u određenom roku, to je odlučeno 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

