



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

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

Broj:09-332/23-2244/3
Podgorica, 04.04.2023. godine

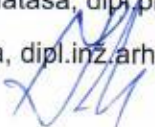
" VHM DEVELOPMENT " D.O.O.Nikšić

**Adresa: Ulica Veliše Mugoše br.4
PODGORICA**

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik 

Minić Siniša, 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: 2023.04.04 14:05:13 +02'00'

Dostavljeno:

- naslovu;
- a/a.



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 09-332/23-2244/3

Podgorica, 04.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2 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) i člana 139 stav 1. tačka 3 i stav 2. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kao i na osnovu Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore- br.44/18 i 43/19), rješavajući po službenoj dužnosti u predmetnoj stvari, a po zahtjevu " VHM DEVELOPMENT " D.O.O.Nikšić, 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, urađen od strane "ARCHIFOCUS" D.O.O.Nikšić, 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 - Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Žabljak " (" Službeni list Crne Gore " br.47/18), donosi

R J E Š E N J E

1. **OBAVEZNO SE** poništava rješenje ovog Ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, br. 09-332/22-4404/2 od 05.07.2022. godine, kojim je data je saglasnost " VHM DEVELOPMENT " D.O.O.Nikšić, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađen od strane " ARCHIFOCUS" D.O.O.Nikšić, za izgradnju Kondo hotela 4* koji se nalazi na UP 230 d, 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.
2. **OBAVEZNO SE** poništava rješenje ovog Ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, br.09-6901/2 od 29.09.2022. godine, kojim je " VHM DEVELOPMENT " D.O.O.Nikšić, data je saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, urađen od strane " ARCHIFOCUS" D.O.O.Nikšić, 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 i dopune (" 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).

O b r a z l o ž e n j e

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 izmjenju 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 i dopune ("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, urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 230 D, koju čini katastarska parcela, br. 2718/12 K.O.Žabljak I u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Žabljak " (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 47/18), Opština Žabljak, izdati od strane Opštine Žabljak – Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno-stambene poslove, br. 352/19-04-55 od 14.03.2019.godine; Izmijenjeno Idejno rješenje za igradnju predmetnog objekta u zaštićenju digitalnoj formi, projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.03.2023. u 07:26:37, +01'00', 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 ".

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, postupajući po službenoj dužnosti u skladu sa članom 139 st.1.tačka 3. i stavom 2.istog člana Zakona o upravnom postupku, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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 88 stav 2 Zakona, propisano 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.

Članom 139 stav 1 tačka 3. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da se rješenje obavezno poništava ako njegovo izvršenje nije pravno ili stvarno nemoguće. Stavom 2. Istog člana Pravilnika, utvrđeno je da u slučaju iz stava 1. ovog člana, rješenje će se poništiti u roku od deset godina od dana izvršenosti rješenja po službenoj dužnosti ili na predlog stranke

Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore- br.44/18 i 43/19) članom 2. istog Pravilnika, propisano je da tehnička dokumentacija, koja se izgrađuje kao idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat i projekat izvedenog objekta, mora biti izrađena na način da su projektovana tehnička rješenja objekta u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, posebnim propisima, pravilima struke i urbanističko tehničkim uslovima.

Postupajući po službenoj dužnosti u smislu člana 139. stav 1. tačka 3. Zakona o upravnom postupku, a 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, utvrdilo da se u predmetnoj stvari radi o bitnoj povredi pravila upravnog postupka, budući da se izdavanjem rješenja od 05.07.2022. godine i 22.09.2022. godine dva puta riješilo o istoj činjeničnoj stvari, koja se odnosi na istu lokaciju u zahvatu istog planskog dokumenta i o istom subjektu, odnosno stranci u postupku. O navedenom, imenovano privredno društvo je obaviješteno aktom Ministarstva, br. 09-332/23-2244/2 od 29.03.2023. godine – izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka u kojem su utvrđene sledeće nepravilnosti

Naime, prethodnim rješenjem ovog ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni 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, urađen od strane "ARCHIFOCUS" D.O.O. Nikšić, za izgradnju Kondo hotela 4* koji se nalazi na UP 230 d, 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, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni aritekta, 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, urađen od strane " ARCHIFOCUS" D.O.O.Nikšić, 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 i dopune, (" 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 I, 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 Izmjene i dopune „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 nadzlitka 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 suinvestitor, 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 Izmjenai i dopuna 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. Osim navedenog, u citiranom Ugovoru je utvrđena i veća bruto građevinska površina predmetnog objekta kao i spratnost u odnosu na one, utvrđene dispozitivom rješenja od 05.07.2022. godine i 22.09.2022.godine.

Kako u naloženom roku od tri dana od dana prijema ovog obavještenja ovog ministarstva od 29.03.2023. godine, imenovano privredno društvo nije dostavilo traženo izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka – dostavnica br. 09 – 332/23-2244/2 od 30.03.2023. godine , sa Pečatom Pošte Podgorica od 31.03.2023.godine i potpisom primaoca od 31.03.2023. godine, to je kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, postupilo u smislu člana 112. st.3 Zakona o upravnom postupku, a u vezi čl. 139.st.1.tačka 3. istog Zakona i donijelo odluku o uklanjanju iz pravnog prometa po službenoj dužnoti citiranih rješenja ovog ministarstva, br. 09-332/22-4404/2 od 05.07.2022. godine, br.09-6901/2 od 29.09.2022. godine zbog njihove stvarne ili pravne nemogućnosti izvršenja, a zbog utvrđene povrede pravila postupka.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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: 2023.04.04 14:04:28 +02'00'