



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:09-332/23-2244/5, veza: 09-332/22-4401/3 i br. 09-6901/3
Podgorica, 09.04.2023. godine

“ VHM DEVELOPMENT “ D.O.O.Nikšić

**Adresa: Ulica Veliše Mugoš, br. 4
PODGORICA**

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

Obradili:

Pavičević Nataša, dipl.pravnik *N. Pavičević*

Minić Siniša, dipl.inž.arh. *S. Minić*

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevovic
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: 2023.04.09 10:09:42 +0200

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: 09-332/23-2244/5, veza, br. 09-332/22-4401/3 i br. 09-6901/3
Podgorica, 09.04.2023. 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), rješavajući po zahtjevu „VHM DEVELOPMENT“ D.O.O.Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje 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 „A12Projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 14.03.2023. godine u 17:17:06, +01'00', na urbanističkoj parceli 230 D, koju čini katastarska parcela 2718/12, K.O. Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ŽABLJAK“ – Izmjene i dopune, („Službeni list Crne Gore“ br.47/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „VHM DEVELOPMENT“ D.O.O.Nikšić, na idejno rješenje 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 „A12Projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 14.03.2023. godine u 17:17:06, +01'00', na urbanističkoj parceli 230 D, koju čini katastarska parcela 2718/12, K.O. Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ŽABLJAK“ – Izmjene i dopune, („Službeni list Crne Gore“ br.47/18), jer je utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti: 0,48 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 1,79 (Planom propisan 1,80), spratnost objekta: Po+P+2+Pk (Planom propisana Po+P+2+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

O b r a z l o ž e n j e

Aktima br. 09-332/22-4401/1 od 09.06.2022. godine, br. 09-6901/1 od 19.09.2022.godine i 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 davanje saglasnosti na idejno rješenje 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 „A12Projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 14.03.2023. godine u 17:17:06, +01'00', na urbanističkoj parceli 230 D, koju čini katastarska parcela 2718/12, K.O. Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ŽABLJAK“ – Izmjene i dopune, („Službeni list Crne Gore“ br.47/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i

osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti: 0,48 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 1,79 (Planom propisan 1,80), spratnost objekta: Po+P+2+Pk (Planom propisana Po+P+2+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, sledeće dokaze: 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; Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenom digitalnoj formi, projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 14.03.2023. u 17:17:06, +01'00'; Izjavu projektanta „ A12 Project „ D.O.O.Podgorica u kojoj je dat tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara objekta uz obrazloženje da je objekat postavljen unutar građevinskih linija koje su definisane koordinatama datim u urbanističko-tehničkim uslovima, br.352/19-04-55 od 14.03.2019. godine uz konstataciju da je predmetnoj lokaciji, odnosno planiranom objektu, obezbijeden prilaz preko novoplanirane ulice u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, a pješački pristup iz postojeće ulice; Izjavu licencirane geodetske organizacije " 33 Plus " D.O.O.Žabljak, br. 189 od 27.09.2022. godine u kojoj je utvrđeno da se preklapanjem granica urbanističke parcele UP 230 D u zahvatu planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan „ŽABLJAK“ – Izmjene i dopune, koje su definisane koordinatnim tačkama sa katastarskom parcelom, br. 2718/12 K.O.Žabljak I, zaključeno je da urbanistička parcela 230 D u potpunosti odgovara katastarskoj parceli br. 2718/12 K.O.Žabljak I (parcelacija po planskom dokumentu, urađena i sprovedena u katastarskoj evidenciji ranije); Akt „ VHM DEVELOPMENT „ D.O.O.Nikšić, br. 09-332/23-2244/4 od 06.04.2023.godine; Ugovor o zajedničkoj izgradnji 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 suinvestitori, zabilježen u koloni " Podaci o teretima i ograničenjima " Lista nepokretnosti 2610-prepis, sa Aneksom II Ugovora o zajedničkoj izgradnji, UZZ, br. 78/2023 od 31.03.2023.godine. "

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, 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 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, 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, je na osnovu uvida 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 „A12projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 14.03.2023. u 17:17:06, +01'00', na urbanističkoj parceli 230D, koju čini katastarska parcela 2718/12, K.O.Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ŽABLJAK“ – Izmjene i dopune, investitora „VHM DEVELOPMENT“ D.O.O. Nikšić, dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, da je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti: 0,48 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 1,79 (Planom propisan 1,80), spratnost objekta : Po+P+2+Pk (Planom propisana : Po+P+2+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim priključkom objektu, shodno planskom dokumentu.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanističkim planom „ŽABLJAK“ – izmjene i dopune, između ostalog, propisano je sledeće:

U zoni C, na zahtjev opštine i korisnika prostora, u skladu sa PUP-om opštine Žabljak planirane su površine mješovite namjene na slobodnim parcelama za koje su korisnici prostora ostvarili povraćaj u postupku restitucije.

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE:

Površine za mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađajuća. Na ovim površinama mogu se naći komercijalni, poslovni i stambeni objekti, objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja, trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti, i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom. Zatim se mogu naći i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni,

objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika i objekti i mreže infrastrukture.

Objekti pretežno mješovite namjene karakterišu urbano stanovanje sa djelatnostima, sa gustinama do 150st/ha. Ovaj tip predstavlja praktično urbanizovano gradsko tkivo u kome se prepliću svi tipovi stanovanja i djelatnosti od komercijalnih do pratećih. Za sve objekte sa mješovitom namjenom, Planom su definisana pravila gradnje i urbanističkotehnički uslovi.

Položaj i broj objekata na parceli:

Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se kao:

- slobodnostojeći – objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele,
- objekat u nizu – objekat dodiruje jednu ili dvije bočne granice parcele.

Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susjednih parcela, tj. objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora ovičenog građevinskom linijom u odgovarajućem grafičkom dijelu planskog dokumenta. Za neizgrađene novoformirane parcele, prema ovom planskom dokumentu, dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli, uz

mogućnost izgradnje pomoćnog objekta, ako su ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje ili vode do koje je dozvoljeno građenje, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte i ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali mora biti najmanje 1m udaljena od granice parcele prema susjedima.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta -suteran i prizemlje.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu označava položaj zgrade prema ulici ili njenoj regulacionoj liniji.

Građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički sa numeričkim podacima, a građevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na granicu pripadajuće parcele). Ovim planskim dokumentom grafički je definisana jedna građevinska linija (prema javnoj površini) i predstavlja građevinsku liniju na zemlji i iznad zemlje (GL 1 = GL 2). Dozvoljeno je na spratnim etažama planirati konzolne ispuste – erkere i balkone, koji maksimalno mogu izlaziti 1,80 m izvan ucrtane građevinske linije. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je BGP definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Građevinska linija prema javnoj površini definisana je na grafičkom prilogu 12: „Plan nivelacije i regulacije“. Ostale građevinske linije date su opisno. Za slobodnostojeći objekat rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele sa bočnim susjedom je: minimalno 1,5 m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5 m, ili minimalno 2,5 m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,0 m i više. Za dvojne objekte minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0 m. Postojeći objekti koji svojim gabaritima izlaze iz planirane građevinske linije se zadržavaju.

Kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju, na zgradama se mogu predvidjeti erkerna ispuštanja, tako da maksimalna fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i u okviru urbanističke parcele pod istim uslovima, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela. Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1,80 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko spratna visina tog prostora nije veća od 2,40m. Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40 m. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Maksimalna vrijednost indeksa izgrađenosti, za neizgrađene, novoformirane urbanističke parcele data je u za svaku urbanističku parcelu posebno. Za novu izgradnju, za svaku parcelu je dat planirani odnos nove bruto površine pod objektom i površine urbanističke parcele, kao faktor ograničenja. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 0.80 - (80%). Visina objekta je definisana brojem etaža. Nadzemne etaže su suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje.

Maksimalna spratnost objekta, definisana ukupnim brojem svih etaža i grafički dio „Plan nivelacije i regulacije“. Na strmom terenu dozvoljena je izgradnja više suterenskih etaža, ukoliko uslovi na terenu dozvoljavaju, uz obaveznu izradu geotehničkog elaborata, a u skladu sa urbanističkim parametrima koji su dati ovim planom. Maksimalna visina nadzlitka

potkrovne etaže iznosi najviše 1,5m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom od 35° do 70°.

Arhitektonska obrada objekta

Cilj je stvoriti skladan homogen izgled naselja.

Preporučuje se očuvanje kvalitetnih nasleđenih ambijentalnih karakteristika podržavanjem specifičnih oblika gradnje i formiranjem vizuelno kvalitetnih cjelina, poteza i vrijednih ambijenata.

Izgradnja nove kuće podrazumjeva reinterpretaciju određenih tipoloških odlika tradicionalne kuće u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i pejzažnim rješenjima. Nova kuća svojim položajem na parceli ne smije da ugrozi susjedne objekte, javne površine, javne objekte ili infrastrukturu.

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipološka arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome, fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom. Poželjno je korišćenje građe koja je prirodna i autohtona, ali i znalačko korišćenje i primjena novih materijala na novim objektima. Oni kao takvi moraju pokazivati svoje vrijeme gradnje, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smiju biti nametljivi. Moraju se pre svega poštovati tradicionalni oblici i materijali kao i postizanje visokih energetskefifikasnih standarda prilikom izgradnje novih konstrukcija i prilikom obnove graditeljskog nasleđa. Tradicionalna arhitektura zasniva se na kompaktnim oblicima objekata, strmim krovovima, malim prozorima i često duplim dok su dimnjaci veliki i prepoznatljivi. Drvo je korišćeno kao glavni konstruktivni materijal što pokazuje brigu o smanjenju toplotnih gubitaka. Karakteristični elementi su kosi složeni krovovi nagiba do 75°. Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – autohtonog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi. Treba obratiti pažnju na estetske i energetske karakteristike novih objekata kako bi se ostvarila povezanost sa prirodnom sredinom. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. Optimizacija oblika i korišćenje održivih materijala su ključne akcije u postizanju energetske efikasnosti objekata, odnosno smanjenja gubitaka toplote. Uređenje dvorišta treba izvesti u skladu sa prirodnom morfologijom terena, sa što manje podzida, ograda, stepenica, rampi, i drugih elemenata koji ako ih ima treba da budu građeni od kamena i ostalih prirodnih materijala. Za dvorišta koristiti autohtone vrste biljaka. Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava projektanta "A12 Project, D.O.O.Podgorica za stambeno-poslovni objekat, spratnosti:Po+P+2+Pk, na urbanističkoj parceli UP 230 D, koju čini katastarska parcela, br. 2718/12 K.O.Žabljak I, te utvrđeno da je isto urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i u skladu s članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem su ispoštovani svi urbanistički parametri. U istoj Izjavi je dat tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara objekta, uz obrazloženje da je objekat postavljen unutar građevinskih linija koje su definisane koorfinatama datim u urbanističko-tehničkim uslovima, br.352/19-04-55 od 14.03.2019. godine uz konstataciju da je predmetnoj lokaciji, odnosno planiranom objektu, obezbijeđen prilaz preko novoplanirane ulice u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, a pješački pristup iz postojeće ulice.

U spisima predmeta utvrđeno je da je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije " 33 Plus " D.O.O.Žabljak, br. 189 od 27.09.2022. godine u kojoj je utvrđeno da se preklapanjem granica urbanističke parcele UP 230 D u zahvatu planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan „ŽABLJAK“ – Izmjene i dopune, koje su definisane koordinatnim tačkama sa katastarskom parcelom, br. 2718/12 K.O.Žabljak I, zaključeno je da urbanistička parcela 230 D u potpunosti odgovara katastarskoj parceli br. 2718/12 K.O.Žabljak I (parcelacija po planskom dokumentu, urađena i sprovedena u katastarskoj evidenciji ranije).

Uvidom u List nepokretnosti 2610-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Žabljak, utvrđeno je pravo svojine Purić Radoša na kat. parceli br. 2718/12 K.O.Žabljak I sa unijetom zabilježbom notarskog zapisa o potvrdi private isprave – solemnizacija Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ br. 371/2022 od 08.06.2022. godine. Uvidom 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 suinvestitori, 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 ", Opština Žabljak. Aneksom II Solemnizacija privatne isprave Ugovora o zajedničkoj izgradnji – UZZ 371/2022 sa notarskom oznakom istog UZZ br. 78/2023 od 31.03.2023.godine, zaključen između " VHM DEVELOPMENT " D.O.O.Nikšić – investitor i Purić Radoša – suinvestitora u kojem je u tački 1. Aneksa II Ugovora o zajedničkoj izgradnji, utvrđeno da je predmet ovog Ugovora, regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovornih strana po principu zajedničkog ulaganja radi izgradnje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 230D, a koju čini katastarska parcela, br. 2718/2 K.O.Žabljak I, Opština Žabljak. Shodno utvrđenom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za legitimaciju investitora za imenovane nosioce predmetnog zahtjeva, 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. Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru " VHM DEVELOPMENT" D.O.O.Nikšić, na idejno rješenje 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 „A12Projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 14.03.2023. godine u 17:17:06, +01'00', na urbanističkoj parceli 230 D, koju čini katastarska parcela 2718/12, K.O. Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ŽABLJAK“ – Izmjene i dopune, ("Službeni list Crne Gore " br.47/18), jer je utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti: 0,48 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 1,79 (Planom propisan 1,80), spratnost objekta:Po+P+2+Pk (Planom propisana Po+P+2+Pk), ostvarenim odnosom prema

građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

Saglasno izloženom, 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.

Obradili:

Nataša Pavičević, 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: 2023.04.09 10:08:32 +02'00'