



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: 09-332/23-3802/2  
Podgorica, 10.05.2023. godine

**Boreta Nikola i Boreta Slavko**

**PODGORICA**

**Ulica: Hotel Hemera, ul. Njegoševa br. 14**

**Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.**

Aktom br. 09-332/22-3802/1 od 08.05.2023. godine, Boreta Nikola i Boreta Slavko, obratili su se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – HOTELA, BRGP nadzemnih etaža 12.010,75 – fazna izgradnja, projektovanog od strane "AIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 08.05.2023. u 10:25:23, +02'00', na katastarskim parcelama br: 996 i 997 K.O. Bečići, na urbanističkoj parceli broj UP6.1 i dijelu urbanističke parcele broj UP5.2, u okviru bloka 5B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIĆI" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara.

Naime, shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), 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 te da stranka ima parvo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta vas, radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka ,obavještava o sledećem:

Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1.i 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), razmotrio vaš zahtjev i spise predmeta i uvidom u idejno rješenje utvrdio i konstatovao da je isto nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 043/19), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14, 091/20), pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata:

Naime, Glavni državni arhitekta je uvidom u predmetni zahtjev i idejno rješenje utvrdio sledeće:

- Ugovor o izradi tehničke dokumentacije, nije potpisan i ovjeren od strane projektanta "AIM STUDIO" D.O.O. Podgorica.

- Potrebno je dostaviti kompletne Urbanističko-tehničke uslove sa svim prilogima;
- Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine -P.J.Budva;
- Idejno rješenje - grafička i tekstualna dokumentacija, inovirana izjava projektanta i geometra mora biti u skladu sa elaboratom parcelacije i posjedovni listovi moraju biti usaglašeni u smislu navođenja preciznog broja katastarskih parcela koje čine predmetnu lokaciju lokaciju. Traženu dokumentaciju treba dostaviti u originalu ili ovjerenom prepisu;
- Idejno Rješenje - tehnički opis i Izjavu projektanta usaglasiti u smislu planom propisanog urbanističkog parametra - indeksa zauzetosti koji se dobije srazmjernim učešćem planiranih indeksa zauzetost (Iz) na urbanističkoj parceli UP6.1 (Iz planirani=0,6) i dijelu urbanističke parcele broj UP5.2 (Iz planirani=0,48).
- Kako se u spisima predmeta nalazi Ugovor o kupoprodaji, zaključen dana 24.04.2008.godine, u Podgorici, između Boreta Nikole, iz Budve i Boreta Slavka, iz Beograda i Društva za investicije i razvoj projekata sa nekretninama, „ Cordelia Company „ D.O.O.Podgorica, kao prodavci sa notarskim zapisom, br. Ov. Br. 4163/2023 od 24.03.2023. godine, sa zabilježbom istog kao teret – ograničenje na kat.parceli, br. 996/1 K.O.Bečići u katastar nepokretnosti - List nepokretnosti 10-izvod, br. 104-919-5086/2023 od 23.03.2023.godine, gdje se nalaze kao vlasnici predmetnih nepokretnosti imenovani podnosioci predmetnog zahtjeva, **potrebno je dostaviti citirani Ugovor o kupoprodaji u originalu ili ovjerenom prepisu, ovjeren od strane nadležnog organa – Notara.**

**S tim u vezi, potrebno je da dostavite Izjavu o validnosti ovog Ugovora o kupoprodaji u originalu ili ovjerenom prepisu, sa konstatacijom da isti nije raskinut i da je na snazi.**

S tim u vezi, ukoliko je navedeni Ugovor o kupoprodaji na snazi, nakon dobijene Izjave Boreta Nikole i Slavka, potrebno je da druga ugovorena strana „ Cordelia Company „ D.O.O.Podgorica, kao prodavac predmetnih nepokretnosti, budući da je navedeni Ugovor o kupoprodaji uknjižen u katastar nepokretnosti kao zabilježba u koloni „ G „ Lista nepokretnost, i 10-izvod, saglasno 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 ovim zakonom a stavom 2. istog člana Zakona data je definicija ko se ima smatrati investitorom, a to je lice koji podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje, odnosno postavljanje objekta propisanu ovim zakonom, a koju čini, između ostalog, 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 – čl. 91. st.3.tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podnese dopunu zahtjeva kao druga stranka u postupku u navedenoj predmetnoj stvari.

**S obzirom na utvrđenu činjenicu da prethodno utvrđene nepravilnosti i nedostaci nijesu prikazani u dostavljenom idejnom rješenju, te da se ne može utvrditi da li je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara, a u skladu sa citiranim ovlašćenjima iz čl.87.st. 4. tač.1.al.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,**

potrebno je da utvrđene nepravilnosti i nedostatke otklonite u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog akta.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**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: 2023.05.10 22:33:48 +02'00'

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Siniša Minić, dipl.inž.arch

*M. arch. Pavićević*  
*Siniša Minić*