



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 06-333/25-884/10

Podgorica, 23.07.2025.godine

Martex Invest D.O.O. Cetinje

Cetinje
Jabučka bb

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje objekta kolektivnog stanovanja srednje gustine sa centralnim djelatnostima – objekat A, faza 2, na dijelu urbanističke parcele UP 236 koju čine katastarske parcele broj 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1545/3, 1545/4, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 KO Cetinje I, zona B2, blok 8, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom - Izmjene i dopune“, Prijestonica Cetinje.

MINISTAR

Slaven Radunovic



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

OBRADILA

Milica Abramović, načelnica

DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Direktoratu za inspekcijski nadzor;
- Prijestonici Cetinje;
- a/a.

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UP/06-333/25-884/10
 Podgorica, 23.07.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu Martex Invest D.O.O. Cetinje, za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekta kolektivnog stanovanja srednje gustine sa centralnim djelatnostima – objekat A, faza 2, na dijelu urbanističke parcele UP 236 koju čine katastarske parcele broj 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1545/3, 1545/4, 1528/4 i 1533/3 KO Cetinje I, zona B2, blok 8, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom - Izmjene i dopune“, Prijestonica Cetinje, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25) a u vezi čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ br. 056/14, 020/15, 040/16 i 037/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE MARTEX INVEST D.O.O. Cetinje, građevinska dozvola za građenje objekta kolektivnog stanovanja srednje gustine sa centralnim djelatnostima – objekat A, faza 2, na dijelu urbanističke parcele UP 236 koju čine katastarske parcele broj 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1545/3, 1545/4, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 KO Cetinje I, zona B2, blok 8, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom - Izmjene i dopune“, Prijestonica Cetinje.

Objekat A je spratnosti 2Po+P+4+Pk (dvije podrumске etaže + prizemlje + četiri sprata + potkrovlje).

Površina objekta A u osnovi prizemlja je 637,57 m².

Ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža objekta A je 4372,72 m².

Ukupna bruto građevinska površina podzemnih etaža objekta A je 2087,44 m² i namijenjene su za garažiranje vozila i setvisno tehničke proistorije.

Prije početka građenja objekta A, faza 2, potrebno je porušiti postojeći objekat – zgrada 1 na katastarskoj parceli broj 1546/1 površine u osnovi prizemlja 419 m².

Radovi na građenju objekta kolektivnog stanovanja srednje gustine sa centralnim djelatnostima – objekat A, faza 2, na dijelu urbanističke parcele UP 236 koju čine katastarske parcele broj 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1545/3, 1545/4, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 KO Cetinje I, zona B2, blok 8, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom - Izmjene i dopune“, Prijestonica Cetinje, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane vodećeg projektanta Arh Ilije Radulovića, dipl.inž. i privrednog društva „ING – INVEST“ DOO Danilovgrad.

Revizija glavnog projekta objekta kolektivnog stanovanja srednje gustine sa centralnim djelatnostima – objekat A, faza 2, na dijelu urbanističke parcele UP 236 koju čine katastarske parcele broj 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1545/3, 1545/4, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 KO Cetinje I, zona B2, blok 8, u zahvatu

Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom - Izmjene i dopune“, Opština Cetinje, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Vladana Komnenića, spec.sci.arh. i privrednog društva „STUDIO PROJEKT“ DOO Podgorica.

2. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole – član 35 stav 8 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25).

Ako investitor ne započne građenje u roku iz stava 8 ovog člana, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli. – član 35 stav 9 Zakona o izgradnji objekata.

3. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole – član 43 stav 4 Zakona o izgradnji objekata.

Ako investitor ne završi građenje objekta u roku iz stava 4 ovog člana, dužan je da do završetka građenja objekta, plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole – član 43 stav 5 Zakona o izgradnji objekata.

4. Investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (u daljem tekstu: stručni nadzor), vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom projektantu koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta. – član 37 Zakona o izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Martex Invest D.O.O. Cetinje se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-884/1 od 27.05.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekta kolektivnog stanovanja srednje gustine sa centralnim djelatnostima – objekat A, faza 2, na dijelu urbanističke parcele UP 236 koju čine katastarske parcele broj 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1545/3, 1545/4, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 KO Cetinje I, zona B2, blok 8, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom - Izmjene i dopune“, Prijestonica Cetinje.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sljedeća dokumentacija:

- Glavni projekat objekta kolektivnog stanovanja srednje gustine sa centralnim djelatnostima – objekat A, faza 2, na dijelu urbanističke parcele UP 236 koju čine katastarske parcele broj 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1545/3, 1545/4,

- 1528/3, 1528/4 i 1533/3 KO Cetinje I, zona B2, blok 8, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom - Izmjene i dopune“, Prijestonica Cetinje, urađen od vodećeg projektanta Arh Ilije Radulovića, dipl.inž. i privrednog društva „ING – INVEST“ DOO Danilovgrad, ovjeren elektronskim potpisima „ING - INVEST“ DOO Danilovgrad (13.05.2025. 14:24:36 + 02'00') i „STUDIO PROJEKT“ DOO Podgorica (13.05.2025. u 14:25:21 + 02'00');
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta objekta kolektivnog stanovanja srednje gustine sa centralnim djelatnostima – objekat A, faza 2, na dijelu urbanističke parcele UP 236 koju čine katastarske parcele broj 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1545/3, 1545/4, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 KO Cetinje I, zona B2, blok 8, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom - Izmjene i dopune“, Prijestonica Cetinje, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Vladana Komnenića, spec.sci.arh. i privrednog društva „STUDIO PROJEKT“ DOO Podgorica, broj 214/24 od 05.02.2025.godine, ovjeren elektronskim potpisom „STUDIO PROJEKT“ DOO Podgorica (13.05.2025. u 11:32:37 + 02'00');
 - Rješenje kojim se daje saglasnost „MARTEX“ D.O.O. iz Cetinja na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja srednje gustine sa centralnim djelatnostima, objekat – lamela a i objekat – lamela b, ukupne bruto građevinske površine BRGP nadzemnih etaža 8738,88m², na dijelu urbanističke parcele UP 236 koju čine katastarske parcele broj 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1545/3, 1545/4, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 KO Cetinje I, zona B2, blok 8, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom - Izmjene i dopune“, Prijestonica Cetinje, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara : indeks zauzetosti 0,30 – 8738, 88 m² (Planom propisan 2,25 - 9042,20 m²), spratnos objekta 2 Po+P+4+Pk (Planom propisana spratnost 2 Po+P+4+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorata za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, broj: 09-332/23-8817/4 od 09.02.2024.godine;
 - Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja srednje gustine sa centralnim djelatnostima, objekat – lamela a i objekat – lamela b, na dijelu urbanističke parcele UP 236 koju čine katastarske parcele broj 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1545/3, 1545/4, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 KO Cetinje I, zona B2, blok 8, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom - Izmjene i dopune“, Prijestonica Cetinje, urađen od strane privrednog društva „ING – INVEST“ DOO Danilovgrad, ovjeren elektronskim potpisom dana 11.12.2023.godine u 12:58:34+01'00';
 - Saglasnost Agencije za zaštitu životne sredine, broj: 03-UIP-761/26 od 22.08.2024.godine;
 - Saglasnost DOO »VODOVOD I KANALIZACIJA« Cetinje broj 1055 od 17.04.2025.godine;
 - List nepokretnosti 3282 – IZVOD, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Cetinje, broj: 119-919-3442/2025 od 30.06.2025.godine;
 - Kopija plana za kat. parc. broj 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1545/3, 1545/4, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 KO Cetinje I, izdata od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Cetinje, broj: 917-119-265/2025 od 30.06.2025.godine;
 - Saobraćajna saglasnost Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Prijestonica Cetinje, broj: 016-333/25 – UP I -110 od 27.06.2025.godine;

- Dokaz o uređivanju obaveze plaćanja naknade za građenje broj: 05-332/25-398 od 26.06.2025.godine kojim je investitor izmirio naknadu za komunalno opremanje;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 6-51596 od 16.04.2025.godine, izdata od strane „Uniqa neživotno osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „ING - INVEST“ DOO Danilovgrad;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 6-49850 od 14.10.2024.godine, izdata od strane „Uniqa neživotno osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „STUDIO PROJEKT“ DOO Podgorica.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji u smislu člana 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25), kojim je utvrđeno da dokumentaciju iz stava 1 tačka 4, 5 i 6 i stava 2 tačka 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, ovo ministarstvo je aktima br. UPI 06-333/25-884/3, UPI 06-333/25-884/4 i UPI 06-333/25-884/6, svi od 19.06.2025.godine, od tehničkih organa: Ministarstva unuprašnjih poslova Podgorica, CEDIS DOO Podgorica i Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih dokaza, od nadležnih organa isti nisu dostavljeni (povratnice od 26.06.2025.godine i povratnica od 25.06.2025.godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona, odnosno da se smatra da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnešeni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Član 32 stav 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25), propisuje da Ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu za: državne objekte od opšteg interesa, zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više i za hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort te da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije: glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona; dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima i dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, a stavom 4 istog člana je utvrđeno da se za izdavanje dokaza, saglasnosti i mišljenja iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana ne plaća administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 i stava 2 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom – član 34 stav 5 Zakona.

Član 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisuje da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat.

Članom 153 stav 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), propisuje da su privredna društva, pravna lica odnosno preduzetnici koji obavljaju djelatnosti uređene ovim zakonom dužna da svoje poslovanje i djelatnost usklade sa odredbama ovog zakona, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona i da privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, koje je do stupanja na snagu ovog zakona steklo licencu, može vršiti izradu i reviziju tehničke dokumentacije do isteka roka iz stava 1 ovog člana, osim revizije tehničke dokumentacije u čijoj je izradi učestvovalo.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 32 Zakona o izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

MINISTAR

Slaven Radunovic

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

OBRADILA

Milica Abramović, načelnica

