



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: 09-332/23-2405/4  
Datum: 04.05.2023. godine

**"PAMA INVEST" DOO**

**ULCINJ**

26. Novembra 28

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**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: 2023.05.04 12:08:48 +02'00



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: 09-332/23-2405/4  
Datum: 04.05.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i 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, 86/22 i 4/23), člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „PAMA INVEST“ doo Ulcinj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Archistudio“ doo Ulcinj, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 06.03.2023. godine u 10:57:40 + 01'00', za izgradnju Hotela 4\* na UP 8, 9 i 10, zona B, podzona 7, koju čine katastarske parcele br. 30/109, 30/741, 30/742, 30/237 i 30/235 KO Ulcinjsko polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 15/12), Opština Ulcinj, donosi

## RJEŠENJE

**Odbija se** zahtjev „PAMA INVEST“ doo Ulcinj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Archistudio“ doo Ulcinj, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 06.03.2023. godine u 10:57:40 + 01'00', za izgradnju Hotela 4\* na UP 8, 9 i 10, zona B, podzona 7, koju čine katastarske parcele br. 30/109, 30/741, 30/742, 30/237 i 30/235 KO Ulcinjsko polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 15/12), Opština Ulcinj.

## Obrazloženje

Aktom broj: 09-332/23-2405/1 od 21.03.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratilo se „PAMA INVEST“ doo Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Archistudio“ doo Ulcinj, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 06.03.2023. godine u 10:57:40 + 01'00', za izgradnju Hotela 4\* na UP 8, 9 i 10, zona B, podzona 7, koju čine katastarske parcele br. 30/109, 30/741, 30/742, 30/237 i 30/235 KO Ulcinjsko polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 15/12), Opština Ulcinj.

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, 86/22 i 4/23), 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, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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 predmetni zahtjev konstatovano je da nije utvrđena legitimacija investitora, jer nedostaje dokaz o pravu svojine za predmetne katastarske parcele broj 30/237 i 30/235 KO Ulcinjsko polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjso polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 15/12), Opština Ulcinj u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (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. Kako bi se moglo odlučivati po zahtjevu, potrebno je dostaviti original Listove nepokretnosti, ne starije od 6 (šest) mjeseci za katastarske parcele br. 30/237 i 30/235 KO Ulcinjsko polje.

Uvidom u List nepokretnosti br.338 prepis br.108-919-7256/2022 od 21.12.2022. godine, utvrđeno je da su kat.parcele br. 30/109, 30/741, 30/742 KO Ulcinjsko polje, u svojini Hasanagić Riza, u obimu prava 1/1, te kako bi se moglo odlučivati po zahtjevu, potrebno je dostaviti Ugovor o zajedničkoj izgradnji. Takođe, potrebno je Ugovor o zajedničkoj izgradnji na predmetnim kat.parcelama koje predstavljaju lokaciju predviđenu za gradnju objekta sprovesti kroz Upravu za katastar i državnu imovinu Opštine Ulcinj.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Prema ovome, neophodno je dostaviti Izjavu projektanta u odnosu na član 87 ovog Zakona sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, BRGP, spratnost) - i zadovoljenog odnosa prema građevinskoj liniji – u originalu sa potpisom i pečatom, kao i Izjavu geodetske licencirane organizacije koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i obezbijeđenog kolskog prilaza objektima na vlasničkim parcelama – u originalu sa potpisom i pečatom.

Kako dostavljanje Obavještenja ovog Ministarstva broj.09-332/23-2405/2 od 27.03.2023. godine, nije bilo moguće izvršiti podnosiocu zahtjeva „PAMA INVEST“ doo Ulcinj, na jedan od načina iz člana 84 i 85 Zakona o upravnom postupku, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma izvršilo je dostavljanje na oglasnoj tabli Ministarstva.

Kako je javnim objavljivanjem akta Ministarstva od 27.03.2023. godine istekao rok od 10 dana- 01.05.2023. godine, čime su iscrpljeni načini dostavljanja javnim obavještavanjem utvrđenim Zakonom o upravnom postupku, a s pozivom na član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku 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.

**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: 2023.05.04 12:08:09 +02'00'