



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture

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

Broj:09-332/23-8817/4  
Podgorica, 09.02.2024. godine

" MARTEX " D.O.O.

CETINJE

Ulica Jabučka bb

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

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Dostavljeno:

-Naslovu:

-a/a.

VLADA CRNE GORE

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA ARHITEKTURE

Br.09-332/23-8817/4

Podgorica, 09.02.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, rješavajući po zahtjevu " MARTEX " D.O.O. Cetinje, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja srednjih gustina sa centralnim djelatnostima, objekat - lamela a i objekat - lamela b, ukupne bruto građevinske površine BRGP nadzemnih etaža 8.738,88 m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva „ING-INVEST“, D.O.O. Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 11.12.2023. godine u 12:58:34 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 236, Zona B2-Blok 8, na katastarskim parcelama, br. 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1546/1, 1545/4, 1545/3, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 sve K.O. Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom-Izmjene i dopune“, („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 18/12), Prijestonica Cetinje , na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore "br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

#### RJESENJE

Daje se saglasnost "MARTEX" D.O.O. iz Cetinja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja srednjih gustina sa centralnim djelatnostima, objekat - lamela a i objekat - lamela b, ukupne bruto građevinske površine BRGP nadzemnih etaža 8.738,88 m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva „ING-INVEST“, D.O.O. Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 11.12.2023. godine u 12:58:34 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 236, Zona B2-Blok 8, na katastarskim parcelama, br. 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1546/1, 1545/4, 1545/3, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 sve K.O. Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom-Izmjene i dopune“, („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 18/12), Prijestonica Cetinje, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 – 1264,98 m<sup>2</sup> (Planom propisan 0,30 – 1.559,0 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 2,1 - 8.738,88 m<sup>2</sup> (Planom propisan 2,25 – 9.042,2 m<sup>2</sup>), spratnost objekta: 2Po+P+4+Pk (Planom propisana spratnost: (2Po+P+4+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

#### Obrazloženje

Aktom, br. 09-332/23-8817/1 od 09.11.2023. godine, " MARTEX " D.O.O.iz Cetinja, obratilo se ovom ministarstvu, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja srednjih gustina sa centralnim djelatnostima, objekat - lamela a i objekat - lamela b, ukupne bruto građevinske površine BRGP nadzemnih etaža 8.738,88 m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva „ING-INVEST“,

D.O.O. Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 11.12.2023. godine u 12:58:34 +01'00' na dijelu urbanističke parcele UP 236, Zona B2-Blok 8, na katastarskim parcelama, br. 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1546/1, 1545/4, 1545/3, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 sve K.O. Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom-Izmjene i dopune“, („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 18/12), Prijestonica Cetinje, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 – 1264,98 m<sup>2</sup> (Planom propisan 0,30 – 1.559,0 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 2,1 - 8.738,88 m<sup>2</sup> (Planom propisan 2,25 – 9.042,2 m<sup>2</sup>), spratnost objekta: 2Po+P+4+Pk (Planom propisana spratnost : 2Po+P+4+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, sledeće dokaze: Elaborat geodetskih radova, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „Geo-Metar“, D.O.O. Podgorica za urbanističku parcelu UP 236 po planskom dokumentu za kat. parcele, br. 1528/1, 1528/2, 1533/1, 1533/3, 1545/1, 1545/2, 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1546/5 i 1546/6 sve K.O. Cetinje I, br. 919-119-UPI-246/1/2023; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ING - INVEST“, D.O.O. Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 11.12.2023. godine u 12:58:34 +01'00' u kojoj je utvrđeno, uz tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara, da je dopunjeno Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/23-2289/6, izdatih od strane Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u Direktoratu za planiranje prostora i informacionih sistema ovog ministarstva u skladu sa planskim dokumentom uz poštovanje osnovnih urbanističkih parametara, a saobraćajni pristup je moguće ostvariti preko Mojkovačke ulice, sa asfaltnog puta – nekategorisani put, odnosno preko katastarskih parcela: 1551/1, 1546/6 i 1546/9 sve K.O. Cetinje I, koje su po načinu korišćenja nekategorisani putevi i dvorišta u svojini Države Crne Gore a date na raspolaganju Prijestonici Cetinje i kao takve predstavljaju dobra u opštoj upotrebi, što je u skladu sa članom 10. st.1. tačka 10. Zakona o državnoj imovini ( „ Službeni list Crne Gore “ br. 21/09, 40/11) u kojem je utvrđeno da su dobra u opštoj upotrebi, dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa ( putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gradski trgovi i drugo) ; Izjavu licencirane geodetske organizacije „Geo-Metar“, D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđeno da urbanističku parcelu UP 236 čine kat. parcele, br. 1528/3, 1528/4, 1533/3, 1545/3, 1545/4, 1546/1, 1546/2, 1546/3 i 1546/4 sve K.O. Cetinje I, sa saobraćajnim pristupom preko Mojkovačke ulice, koja je po načinu korišćenja . nekategorisani put, upisana u Listu nepokretnosti 2382 i to na Državu Crnu Goru u svojini i na Prijesticu Cetinje na raspolaganje, a zatim isti pristup je osvaren i preko djelova kat. parcela 1551/3, 1551/1, 1546/6 i 1546/9 sve K.O. Cetinje I, koje se nalaze prema ažuriranoj katastarskoj evidenciji kao nekategorisani putevi i dvorišta u svojini Države Crne Gore, a dati na raspolaganje Prijestonici Cetinje i Dopunjeno Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, razmatrajući predmetni zahtjev sa

dostavljenom tehničkom dokumentacijom, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih 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, 86/22 i 4/23), 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan „Aerodrom-Izmjene i dopune“, („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 18/12), Prijestonica Cetinje, utvrđene su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri, i to: Smjernice za sprovođenje plana:

U skladu sa Zakonom o planiranju i uredjenju prostora Crne Gore, smjernice za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova su date u sklopu Plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge.

U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

Osnovni kriterijum za buduću izgradnju biće planiranje kapaciteta, koji će se projektnim rješenjem u skladu sa definisanom namjenom prostora planirati na površinama za izgradnju, u okviru zadatih kapaciteta – maksimalne zauzetosti urbanističke parcele, maksimalne iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata.

Planirani kapaciteti definisani su za sve urbanističke parcele i prikazani u tabeli koja čini sastavni dio Plana. Dozvoljava se, kod konkretnih zahtjeva, da kapaciteti planiranih objekata budu manji.

Parcelacija i preparcelacija: Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela može obuhvatiti više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela katastarske parcele (slučaj dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta), uz poštovanje pristupačnosti sa javne komunikacije. Planirane strukture čine sklopovi objekata sa jednim ili više objekata na

urbanističkoj parceli. Ukoliko se urbanistička parcela u pojedinim slučajevima ne poklapa sa katastarskom, treba ispoštovati granicu katastarske parcele.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.

Regulacija i nivelacija: Prostornu cjelinu zahvata Plana čine postojeći i planirani stambeni, stambeno – poslovni, poslovni i javni objekti, u zonama ovičenim internim i glavnim saobraćajnicama.

Gradjevinska linija prema saobraćajnici je linija na kojoj će se graditi objekti, dok ostale gradjevinske linije definišu zonu za izgradnju, tj liniju do koje se može graditi.

Gradjevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama parcelama dobijenim preparcelacijom, definišu se georeferenciranim tačkama sa koordinatama, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Izuzetno, gradjevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 1 m od granice urbanističke parcele.

Predložene spratnosti individualnih i višepodičnih stambenih objekata, u zonama niske i srednje gustine stanovanja su do P+2+Pk, kolektivnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, u zonama visoke gustine stanovanja do P+4+Pk.

Predložena visinska regulacija planirana je u odnosu na konfiguraciju terena i gabarite okolnih objekata, kao i u odnosu na usklađenost sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova: Zone visoke gustine stanovanja sa djelatnostima: Objekti visoke gustine stanovanja sa djelatnostima planirani su u centralnom dijelu zone zahvata uz ul. Bajova; poslovanje u kolektivnim objektima, predviđeno planom, podrazumijeva djelatnosti koje ne narušavaju osnovnu funkciju zone – stanovanje; u ovim strukturama djelatnost se predviđa u prizemnoj etaži; daje se mogućnost planiranja djelatnosti i na I spratu objekta, ukoliko za to postoji zahtjev investitora; urbanističke parcele objekata zauzimaju dio površina ispred i iza objekata, kao i pripadajući parking prostor; u okviru ove namjene moguće je, na zahtjev Investitora, na posebno izdvojenim lokacijama, organizovati objekte, ili dio objekata, sa čisto poslovnim sadržajima; planom je predviđena izgradnja objekata na urbanističkim parcelama zauzetosti do 30%; predviđena spratnost objekata je do P+4+M, sa visinom atike na 16.80 m od terena; ostavlja se mogućnost izgradnje podruma; koeficijent izgradjenosti urbanističke parcele do 2.25; parkiranje automobila stanovnika objekata i zaposlenih u poslovnim prostorima obezbijediti u okviru urbanističke parcele na parking u ili u garaži u objektu; parking mjesta za potrebe korisnika poslovnih prostora obezbijediti na parkinzima ispred ili iza objekata;

Oblikovanje i uređenje prostora: Oblikovanje prostora mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja

homogene slike naselja i grada. Visine objekata date na grafičkim priložima kao spratnost objekata obavezno poštovati, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivač predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od visokokvalitetne stolarije ili bravarije radjene od tankih profila bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da ima Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ING - INVEST „ D.O.O.Danilovgrad, elektronski ovjerena, dana 25.08.2023. godine u 10:24:14 + 02'00' od 12.07.2023. godine u kojoj je utvrđeno, uz tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara, da je dopunjeno ldejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta, izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/23-2289/6, izdatih od strane Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u Direktoratu za planiranje prostora i informacionih sistema ovog ministarstva, usklađeno sa planskim dokumentom i uz poštovanje osnovnih urbanističkih parametara, a saobraćajni pristup je moguće ostvariti preko Mojkovačke ulice, sa asfaltnog puta – nekategorisani put, odnosno preko katastarskih parcela: 1551/1, 1546/6 i 1546/9 sve K.O.Cetinje I, koje su po načinu korišćenja nekategorisani putevi i dvorišta u svojini Države Crne Gore a date na raspolaganju Prijestonici Cetinje i kao takve predstavljaju dobra u opštoj upotrebi, što je u skladu sa članom 10.st.1.tačka 10. Zakona o državnoj imovini ( " Službeni list Crne Gore " br. 21/09, 40/11) u kojem je utvrđeno da su dobra u opštoj upotrebi, dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa ( putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gradski trgovi i drugo).

Takođe je utvrđeno da je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije „ Geo-Metar „ D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da urbanističku parcelu UP 236 čine kat. parcele, br. 1528/3, 1528/4, 1533/3, 1545/3, 1545/4, 1546/1, 1546/2, 1546/3 i 1546/4 sve K.O.Cetinje I, sa saobraćajnim pristupom preko Mojkovačke ulice, koja je po načinu korišćenja nekategorisani put, upisana u Listu nepokretnosti 2382 i to na Državu Crnu Goru u svojini i na Prijestonicu Cetinje na raspolaganje, a zatim da je isti prilaz ostvaren preko djelova kat. parcela 1551/3, 1551/1, 1546/6 i 1546/9 sve K.O Cetinje I. koje se prema ažuriranoj katastarskoj evidenciji tretiraju kao nekategorisani putevi i dvorišta u svojini Države Crne Gore, a date na raspolaganje Prijestonici Cetinje, što je po ocjeni ovog ministarstva, u skladu sa članom 10.st.1.tačka 10. Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore " br. 21/09, 40/11), u kojem je utvrđeno da su dobra u opštoj upotrebi, dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa ( putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gradski trgovi i drugo).

Uvidom u List nepokretnosti 3282, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Cetinje, utvrđeno je pravo svojine " Martex " D.O.O.Cetinje na kat. parcelama, br.1528/3 i 1528/4 sve K.O.Cetinje I. Uvidom u List nepokretnosti 3030 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Cetinje, utvrđeno je pravo svojine " Martex " D.O.O.Cetinje na kat. parcelama, br 1546/1., 1546/2, 1546/3, 1546/4 , 1545/3, 1545/4 i 1533/3 sve K.O.Cetinje I, čime je dokazana 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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je ocijenilo, 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 izdavanjem saglasnosti investitoru "MARTEX" D.O.O.iz Cetinja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja srednjih gustina sa centralnim djelatnostima, objekat - lamela a i objekat - lamela b, ukupne bruto građevinske površine BRGP nadzemnih etaža 8.738,88 m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva „ING-INVEST, D.O.O.Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 11.12.2023. godine u 12:58:34 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 236, Zona B2- Blok 8, na katastarskim parcelama, br. 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1546/1, 1545/4, 1545/3, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 sve K.O. Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom-Izmjene i dopune, („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 18/12), Cetinje I, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 – 1264,98 m<sup>2</sup> (Planom propisan 0,30 – 1.559,0 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 2,1 - 8.738,88 m<sup>2</sup> (Planom propisan 2,25 – 9.042,2 m<sup>2</sup>), spratnost objekta: 2Po+P+4+Pk (Planom propisana spratnost:2Po+P+4+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

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

Obradila:

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

*Pavičević Nataša*

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

*Siniša Minić*