



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:09-332/23-6594/4  
Podgorica, 31.10.2023. godine

**“ MARTEX “ D.O.O.**

**Adresa:Ulica Jabučka bb  
CETINJE**

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

**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: 2023.10.31 12:11:00 +01'00'

Dostavljeno:

- naslovu;

-a/a.

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Br.09-332/23-6594/4  
Podgorica, 31.10.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu "MARTEX" D.O.O. Cetinje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja srednjih gustina sa centralnim djelatnostima na urbanističkoj parceli UP 236, Zona B2-Blok 8, na katastarskim parcelama, br. 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1546/1, 1546/9, 1545/4, 1545/3 i 1528/3, sve K.O.Prijestonica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Aerodrom-Izmjene i dopune „ ( „ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 18/12), Prijestonica Cetinje, urađenog od strane privrednog društva „ ING - INVEST „ D.O.O.Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 25.08.2023. godine u 10:24:14 + 02'00' 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. i 60. st.3. Zakona o upravnom postupku ( „Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

#### RJESENJE

Odbija se zahtjev "MARTEX" D.O.O. Cetinje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja srednjih gustina sa centralnim djelatnostima na urbanističkoj parceli UP 236, Zona B2-Blok 8, na katastarskim parcelama, br. 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1546/1, 1546/9, 1545/4, 1545/3 i 1528/3, sve K.O.Prijestonica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Aerodrom-Izmjene i dopune „ ( „ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 18/12), Prijestonica Cetinje, urađenog od strane privrednog društva „ ING - INVEST „ D.O.O.Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 25.08.2023. godine u 10:24:14 + 02'00'.

#### Obrazloženje

Aktom, br. 09-332/23-6594/1 od 25.08.2023. godine, " MARTEX " D.O.O.iz Cetinja, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja srednjih gustina sa centralnim djelatnostima na urbanističkoj parceli UP 236, Zona B2-Blok 8, na katastarskim parcelama, br. 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1546/1, 1546/9, 1545/4, 1545/3 i 1528/3, sve K.O.Prijestonica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Aerodrom-Izmjene i dopune „ ( „ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 18/12), Prijestonica Cetinje, urađenog od strane privrednog društva „ ING - INVEST „ D.O.O.Danilovgrad, elektronski ovjeren, dana 25.08.2023. godine u 10:24:14 + 02'00' .



Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti sledeće dokaze: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru površina za stanovanje srednjih gustina i centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli UP 236 ( Zona B2, Blok 8), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Aerodrom-Izmjene i dopune „ ( „ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 18/12), Prijestonica Cetinje, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonica Cetinje; 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.Priestonica 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 25.08.2023. godine u 10:24:14 + 02'00' u kojoj je utvrđeno, uz tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara, da je Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, planskim dokumentom a saobraćajni pristup je moguće ostvariti sa asfaltnog puta – nekategorisani put – dio kat. parcele 1551/1, 1546/6 i 1546/9), do urbanističke parcele UP 236. Planirana saobraćajnica kao prilazni put je prikazana u idejnom rješenju i to preko dijela kat. parcele, br. 4698/1 K.O.Priestonica I, po namjeni nekategorisani put u vlasništvu Države Crne Gore -svojina 1/1 sa pravom raspolaganja Prijestonice Cetinje u obimu 1/1; Izjavu licencirane geodetske organizacije „ Geo-Metar „ D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da urbanističku parcelu UP 236 čine kat. parcele, br. 1533/3, 1545/3, 1545/4, 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1456/7 i 1456/8 sve K.O.Priestonica I; Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, 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.

Članom 60. stav 1. Zakona o upravnom postupku, utvrđeno je, da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak, zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašteno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni, se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 60. stav 3. Zakona o upravnom postupku, propisano je da ako stranka ne otkloni nedostake u određenom roku, službeno lice će u roku od sedam dana od dana isteka roka iz stava 2. ovog člana, rješenjem odbiti podnesak.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je s pozivom na citirani član 60. stav 1. Zakona o upravnom postupku, aktom, br. 09-332/23-6594/2 od 15.09.2023. godine, u cilju upotpunjavanja pravilnog i potpuno utvrđenog činjeničnog stanja, tražilo od imenovanog privrednog društva, da se predmetni zahtjev dopuni dostavljanjem sledeće dokumentacije i to na način da se precizira dostavljena Izjava odgovornog projektanta, odnosno privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ ING - INVEST „ D.O.O. Danilovgrad, elektronski ovjeren dana 25.08.2023. godine u 10:24:14 + 02'00' u dijelu preciziranja podataka sa kojih saobraćajnica, odnosno katastarskih parcela i u čijem vlasništvu je ostvaren pristup objektu, te da li je isti prilaz ostvaren u skladu sa planskim dokumentom, kao i da Izjave privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju i licencirane geodetske organizacije u dijelu traženih podataka, trebaju biti međusobno usaglašene.

Istim aktom je od imenovanog investitora traženo da se dostavi dokaz p pravu svojine ili nekom drugom pravu svojine na katastarskoj parceli, br. 1546/9 K.O. Prijestonica I u smislu postupanja po 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 koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( 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. Ovo iz razloga, što je uvidom u ažuriranu katastarsku evidenciju – List nepokretnosti 3644-prepis na katastarskoj parceli, br. 1546/9 K.O. Prijestonica I, na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta, utvrđeno pravo svojine Države Crne Gore u obimu 1/1 i raspolaganje Prijestonice Cetinje u obimu 1/1.

Kako u naloženom roku od 3. dana, imenovani podnosioci predmetnog zahtjeva, nijesu postupili po citiranom aktu ovog ministarstva, br. 09-332/23-6594/2 od 15.09.2023. godine – Poziv za dopunu dokumentacije po članu 60. st. 1. Zakona o upravnom postupku - Dostavnica, br. 09-332/23-6594/2 od 15.09.2023. godine, sa pečatom Pošte od 19.09.2023. godine i potpisom primaoca od 19.09.2023. godine, odnosno nijesu dostavljeni traženi dokazi po citiranom aktu, to je ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog



državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, postupilo u smislu člana 60 stav 3. Zakona o upravnom postupku i donijelo odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja.

Naime, uvidom u spise predmeta, u dostavljenu Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " ING INVEST " D.O.O.Podgorica, utvrđeno je da se objekat za kolektivno stanovanje srednjih gustina sa centralnim djelatnostima planira graditi na urbanističkoj parceli UP 236, Zona B2- Blok B na kat. parcelama, br. 1546/2, 1546/3, 1546/4, 1546/1, 1546/9, 1545/4, 1545/3, 1528/3, 1528/4 i 1533/3 sve K.O.Prijestonica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Aerodrom-Izmjene i dopune „ ( „ Službeni list Crne Gore „, opštinski propisi, br. 18/12), Prijestonica Cetinje.

Uvidom u Izjavu datu od strane licencirane geodetske organizacije „ Geo – Metar „ D.O.O.Podgorica, utvrđeno je da je data identifikacija lokacije planiranog objekta po idejnom rješenju, urađenom od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ ING INVEST „, D.O.O.Danilovgrad i to na dijelu urbanističke Parcele UP 36, kojeg čine katastarske parcele, br. 1533/3, 1546/1, 1546/2, 1546/3, 1546/4, sve K.O.Prijestonica I u okviru važećeg planskog dokumenta.

Saglasno navedenom, Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ ING - INVEST „, D.O.O.Danilovgrad i Izjava licencirane geodetske organizacije „ Geo – Metar „, D.O.O.Podgorica, nijesu usklađene u dijelu podataka koji se odnose na tačnu identifikacije lokacije na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta, čime nije moguće utvrđivanje zakonitosti dostavljene tehničke dokumentacije i s tim u vezi, nije postupljeno po naloženom iz akta ovog ministarstva, br. 09-332/23-6594/2 od 15.09.2023. godine.

Osim navedenog, u Zapisniku o izvršenom uviđaju, urađenom od strane licencirane geodetske organizacije " Geo-Metar " D.O.O.Podgorica, po predmetu, br. 3-51/23 za obavljene geodetske radove izrade elaborate parcelacije po važećem planskom dokumentu za urbanističku parcelu UP 236, utvrđeno je sledeće: " Obradom podataka, ustanovljena je razlika numerike i grafike, koja je proporcionalno raspoređena. Granica urbanističke parcele broj UP 236 prelazi dijelom preko zgrade broj 2 koja je upisana na kat. parceli broj 1545/1 pa smo u tom dijelu granicu UP 236 ostavili do granice upisane zgrade broj 2. Na dijelu kat. parcele broj 1533/3 nije bilo moguće formirati novu kat. parcel, jer je površina manja 1 m<sup>2</sup>, pa je stavljen znak pripadnosti kat. parceli broj 1533/3. Takođe na dijelu kat. parcele broj 1546/5 nije bilo moguće formirati novu kat. parcelu, jer je površina manja 1m<sup>2</sup>, pa je stavljen znak pripadnosti kat. parceli broj 1546/5 ":

Osim navedenog, a shodno naloženom iz akta ovog ministarstva, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekture, br. 09-332/23-6594/2 od 15.09.2023. godine, nije dostavljen dokaz o pravu svojine ili nekom drugom pravu građenja na na katastarskoj parceli, br. 1546/9 K.O.Prijestonica I u smislu postupanja po 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 koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( 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. Ovo iz razloga, što je uvidom u ažuriranu katastarsku evidenciju – List nepokretnosti 3644-prepis na katastarskoj parceli, br. 1546/9 K.O.Prijestonica I, na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta, utvrđeno pravo svojine Države Crne Gore u obimu 1/1 i raspolaganje Prijestonice Cetinje u obimu 1/1.

Saglasno izloženom riješeno 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:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

**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: 2023.10.31 12:10:07 +01'00'