



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-16503/23
Podgorica, 02.04.2026. godine

KARSTEN ENGELHARD
koga zastupaju advokati Dragan Milić i Boris Moljević

BEOGRAD
Uroša Martinovića 8/41

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-16503/23
Podgorica, 02.04.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana člana 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25, 92/25 i 160/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Karsten Engelhard, koga zastupaju advokati Dragan Milić i Boris Moljević, za ponavljanje postupka okončanog rješenjem ovog Ministarstva br. 05-332/25-16503/3 od 27.01.2026.godine kojim je data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Biro OSNOVA” DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.01.2026.godine u 04:59:29 +01'00', za izgradnju kompleksa - objekata kolektivnog stanovanja i turističkog apartmanskog bloka, na kat. parc. br. 734/2 i 731/2 sve KO Baošići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore, broj 076/25), Opština Herceg Novi, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev podnosioca Karsten Engelhard, koga zastupaju advokati Dragan Milić i Boris Moljević za ponavljanje postupka.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom koji je zaveden kod ovog Ministarstva pod brojem 05-332/25-16503/20 od 06.03.2026.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta obratio se Karsten Engelhard, koga zastupaju advokati Dragan Milić i Boris Moljević, zahtjevom za ponavljanje postupka okončanog rješenjem ovog Ministarstva br. 05-332/25-16503/3 od 27.01.2026.godine kojim je data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Biro OSNOVA” DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.01.2026.godine u 04:59:29 +01'00', za izgradnju kompleksa - objekata kolektivnog stanovanja i turističkog apartmanskog bloka, na kat. parc. br. 734/2 i 731/2 sve KO Baošići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore, broj 076/25), Opština Herceg Novi.

U zahtjevu za ponavljanje postupka navodi se da je podnosilac suvlasnik nepokretnosti, na trećem spratu stambene zgrade izgrađene na kat.parceli br.732/6 KO Baošići, Opština Herceg Novi, sve upisano u list nepokretnosti 1213.

Podnosilac smatra da ima pravni interes da bude stranka u postupku, a shodno članu 51 stav 1 Zakona o upravnom postupku, takođe navodi da je neophodno da zaštiti svoja prava i pravne interese, naročito imajući u vidu činjenicu da je rješenje nezakonito, te da će, u slučaju protivpravne gradnje koja je odobrena rješenje, doći do negativnih posljedica u pogledu prava svojine podnosioca, naročito kroz trajno i značajno zaklanjanje pogleda sa nepokretnosti podnosioca, gubitak prirodne osunčanosti, kao i umanjenje tržišne vrijednosti nepokretnosti podnosioca.

Idejnim rješenjem gradnje na kat.parcelama koje su susjedne kat.parceli na kojoj se nalazi nepokretnost podnosioca, planirana su 4 objekta – A, B, C i D.

Dalje navodi:

„1) Objekti A i B

U skladu sa propisima, svaki objekat, kao zasebna građevinska i funkcionalna celina, mora imati obezbeđen poseban ulaz i posebnu vertikalnu komunikaciju – stepenište i lift. U idejnom rešenju postoje samo tri stepeništa sa liftovima (a četiri objekta), što dalje implicira da dve stambene zgrade – objekat A i objekat B – koriste jedne stepenice i lift i samim tim čine jedinstven objekat

koji prevazilazi maksimalnih 1800m² bruto razvijene građevinske površine (u daljem tekstu: „BRGP“), ukoliko je reč o objektu mešovite namene.

Dalje, u objektima A i B sve nadzemne etaže su stambene, te u skladu sa tim predmetni objekat ne ispunjava definiciju objekta mešovite namene po kom bi trebalo da, osim stambene namene, ima minimum 30% druge namene. S tim u vezi, morao bi da crpi i poštuje indekse za stambene objekte – 0.5 zauzetost, 1.4 izgrađenost i maksimalnih 800m² BRGP, kao i maksimalnu spratnost od 4 nadzemne garaže.

Skrećemo pažnju da je planskim dokumentom odvojena mešovita namena kompleksa od mešovite namene pojedinačnih objekata. U konkretnom slučaju maksimalna kvadratura BRGP pojedinačnog objekta se mora posmatrati na način da zavisi od namene koja je planirana u pojedinačnom objektu, a ne u okviru celokupnog kompleksa u kom se predmetni objekat nalazi.

2) Objekti C i D

Dalje, ističemo da objekti C i D takođe ne predstavljaju zasebne objekte. Naime, na nadzemnim etažama predmetni objekti su povezani u jedinstven objekat, nisu dilatirani, te, kao jedinstvena građevinska i funkcionalna celina, ovaj jedinstveni objekat prekoračuje maksimalnih 1800m² BRGP za objekat mešovite namene.

Pored toga, u objektu C je samo etaža prizemlja predviđena kao poslovno-apartmanski blok, dok su sve ostale nadzemne etaže stambene, te s tim u vezi predmetni objekat ne ispunjava definiciju objekta mešovite namene. S tim u vezi, morao bi da crpi i poštuje indekse za stambene objekte – 0.5 zauzetost, 1.4 izgrađenost i maksimalnih 800m² BRGP, kao i maksimalnu spratnost od 4 nadzemne garaže.

3) Broj parking mesta

Urbanističko-tehnički uslovi predmetne gradnje ne sadrže normativ za parkiranje koji je definisan Prostorno urbanističkim planom Opštine Herceg Novi, a Idejnim rešenjem nije zadovoljen minimalan broj parking mesta – 15 parking mesta na 1.000m² stanovanja i 30 parking mesta na 1.000m² poslovanja, odnosno nijedan od objekata ne ispunjava predmetne uslove propisane za konkretnu kvadraturu i namenu.

4) Dodatni uslovi kod terena u nagibu

Dalje, u urbanističko-tehničkim uslovima predmetne gradnje nedostaje poglavlje 0.0. iz Knjige 4 planskog dokumenta – Uputstvo za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, kojim je definisano:

„Položaj objekta na parceli određen je regulacionim i građevinskim linijama. Glavna građevinska linija određuje se paralelnim razmakom od regulacione linije. Pomoćne građevinske linije određene su udaljenostima od granica parcele. Ove udaljenosti mogu biti i manje ako za to postoji saglasnost susjeda. Za ravne terene i terene malog nagiba – do 15% ovo su potrebni i dovoljni uslovi. Za terene u nagibu navedeni uslovi su potrebni, ali ne i dovoljni. Moraju se dati još dva uslova. Prvo je uslov pogleda i on je naslijeđen iz ranijih planova – ako niži objekat (planirani) zaklanja više od 1/3 horizontalne mjere fronta višeg objekta (postojećeg), sljeme nižeg objekta ne smije preći visinu parapeta ili balkonske ograde gornjeg objekta (planiranog ili postojećeg ako je ispunio predviđenu spratnost). Drugo je uslov osunčanosti i on se odnosi na objekte orjentisane od jugoistoka do jugozapada – niži objekat (takođe ako zaklanja više od 1/3 horizontalne mjere fronta višeg objekta – postojećeg ili planiranog koji treba da bude udaljen najmanje 2,5m) mora biti udaljen od višeg objekta toliko da ne zaklanja osunčanost prozora na najnižoj stambenoj etaži višeg objekta na dan 22. decembra u podne. Ispunjenost oba ova uslova dokazuje se u idejnom rješenju metodom po izboru projektanta. Oba ova uslova se mogu isključiti ako za to postoji saglasnost susjeda.“

Idejnim rešenjem nije konstatovan nagib terena parcele na kojoj je planirana gradnja predmetnih objekata, te u skladu sa tim nisu ispunjeni dodatni uslovi koji su prethodno citirani.“

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) 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, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

S tim u vezi, ukazujemo da postupajući po zahtjevu za ponavljanje postupka, a nakon sagledavanja dostavljenih navoda kao i uvida u situacioni plan predmetnog zahvata utvrđeno je da je planirani objekat postavljen na propisanom udaljenju od susjednih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinsku liniju. Nadalje, na većem dijelu lokacije, koji se graniči sa kat.parc.br. 732/6 KO Baošići predviđena je realizacija pristupnog puta, te se konstatuje da u tom dijelu planirani objekat ne ugrožava postojeći objekat na kat.parc.br. 732/6 KO Baošići.

Osim navedenog, nadležnosti glavnog državnog arhitekta propisane su članom 22 Zakona o izgradnji objekata i predstavljaju okvir njegovog djelovanja. Ove nadležnosti odnose se na provjeru usklađenosti idejnog rješenja arhitektonskog projekta sa urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije, kao i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), te drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Ukoliko podnosilac zahtjeva za davanje saglasnosti ispuni sve propisane uslove, glavni državni arhitekta je, u skladu sa zakonom, dužan da izda saglasnost na idejno rješenje, bez mogućnosti postupanja mimo zakonom utvrđenog okvira, jer bi takvo postupanje predstavljalo prekoračenje ovlašćenja.

U konkretnom slučaju, tokom sprovedenog postupka utvrđeno je da predmetni projekat ispunjava uslove propisane članom 22 Zakona o izgradnji objekata, te je saglasnost na idejno rješenje izdata u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Članom 51 Zakona o upravnom postupku propisano je da je stranka u upravnom postupku fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku.

Uvidom u dostavljeni predlog za ponavljanje postupka ovaj javnopravni organ je utvrdio da na većem dijelu lokacije, koji se graniči sa kat.parc.br. 732/6 KO Baošići predviđena je realizacija pristupnog puta, te se konstatuje da u tom dijelu planirani objekat ne ugrožava postojeći objekat na kat.parc.br. 732/6 KO Baošići, takođe uvidom u idejno rješenje na koje je data saglasnost utvrđeno je da isto izrađeno u skladu sa izdatim urbanističko tehničkim uslovima, važećim pravilnicima, a u okviru nadležnosti propisanih u članu 22 Zakona o izgradnji, te ovaj Direktorat u toku vođenja upravnog postupka nije smatrao da neko lice ima pravni interes da učestvuje u postupku.

Dalje navodimo da podnosilac zahtjeva za ponavljanje postupka Karsten Engelhard od početka upravnog postupka pred ovim javnopravnim organom pa do njegovog okončanja rješenjem br. 05-332/24-16503/3 od 27.01.2026 godine, godine, nije podnosio zahtjev da bude stranka u postupku.

Članom 132 stav 1 tačka 5 propisano je da se postupak može ponoviti na zahtjev stranke ako licu koje je imalo pravo da učestvuje u svojstvu stranke u upravnom postupku nije bila data mogućnost da učestvuje u postupku, s tim u vezi ističemo da bi ovaj Direktorat uvažio zahtjev i priznao svojstvo stranke da je isti postojao i da je naravno učinio vjerovatnim da ima pravni interes da učestvuje u postupku.

Odredbom člana 134 stav 1 Zakona o upravnom postupku, propisano je da javnopravni organ iz člana 134 ovog zakona, ispituje da li je zahtjev za ponavljanje postupka blagovremen, dozvoljen i izjavljen od strane ovlašćenog lica, kao i da su razlozi zbog kojih se zahtjeva ponavljanje postupka učinjeni vjerovatnim, dok je stavom 2 istog člana, propisano da u slučaju da nijesu ispunjeni uslovi iz stave 1 ovog člana, javnopravni organ će rješenjem odbiti zahtjev.

Kod naprijed navedenog činjeničnog stanja, te imajući u vidu član 132 i 133 Zakona o upravnom postupku, kojima je propisano iz kojih razloga se može postupak ponoviti na zahtjev stranke, utvrđeno je da nisu ispunjeni uslovi da se usvoji zahtjev za ponavljanje postupka. Kako je u konkretnom slučaju zahtjev za ponavljanje postupka podnijelo lice koje u pravosnažno okončanom postupku nije učestvovalo kao stranka niti je isticao zahtjev da mu se prizna to svojstvo, to je zahtjev za ponavljanje postupka podnijet od strane neovlašćenog lica.

S tim u vezi, ovaj Direktorat je razmotrio zahtjev i sve okolnosti i utvrdio da nema zakonskog osnova za usvajanje istog, jer nisu ispunjeni uslovi za donošenje rješenja o ponavljanju postupka, obzirom da u konkretnoj stvari ne postoji osnov iz člana 132 stav 1 tačka 5 Zakona o upravnom postupku.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

