



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj:UPII05-042/24-23/10  
Podgorica, 10.06.2024. godine

ADVOKAT VESELIN ANĐUŠIĆ

Ankarski bulevar br. 38  
PODGORICA

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Pavičević Nataša, dipl. pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

- Medenica Zoran – Ul.M.Bulatovića bb - Kolašin

- a/a.

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA  
I DRŽAVNE IMOVINE  
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA  
U OBLASTI ARHITEKTURE  
Broj: UP II 05-042/24-23/10  
Podgorica, 10.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, rješavajući po žalbi „RR INVEST „ D.O.O.Podgorica, i „MD MOMO „ D.O.O.Berane, izjavljena na rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Kolašin, br. 02- 1207/UP-5 od 18.12.2023. godine kojim je odbijen zahtjev imenovanih za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovanog od strane „ Concept Studio „ D.O.O.iz Podgorice na urbanističkoj parceli 1- Zona I – podzona 13 na katastarskoj parceli br. 886 K.O.Kolašin u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Centar „ Kolašin, Izmjene i dopune („ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 11/09 i 33/13), Opština Kolašin, 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.126.st.5. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

#### RJESENJE

Odbija se se žalba „RR INVEST „ D.O.O.Podgorica, i „MD MOMO „ D.O.O.Berane, izjavljena na rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Kolašin, br. 02-1207/UP-5 od 18.12.2023. godine, kojim je odbijen zahtjev imenovanih za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 886 K.O.Kolašin, projektovanog od strane „ Concept Studio „ D.O.O.iz Podgorice na urbanističkoj parceli 1- Zona I – podzona 13 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Centar „ Kolašin, Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 11/09 i 33/13), Opština Kolašin.

#### Obrazloženje

Aktom broj: UPII 05-042/24-23/1 od 22.01.2024. godine, Opština Kolašin, Služba Glavnog Gradskog arhitekta, dostavila je žalbu „R&R INVEST „ D.O.O.Podgorica i „MD MOMO „ D.O.O.iz Berana, zastupanih putem Advokata Veselina Anđušića, iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Opštine Kolašin, Služba Glavnog gradskog arhitekta, br. 02-1207/UP-5 od 18.12.2023. godine, kojim je odbijen zahtjev imenovanih za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovanog od strane „ Concept Studio „ D.O.O.iz Podgorice na urbanističkoj parceli 1- Zona I – podzona 13 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Centar „ Kolašin,

Izmjene i dopune ( „ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 11/09 i 33/13), Opština Kolašin.

U žalbi izjavljenoj ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, protiv zakonitosti na rješenja Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Kolašin, br.02- 1207/UP-5 od 18.12.2023. godine, ističe se, između ostalog, da je isto zasnovano na pogrešnoj primjeni materijalnog prava, nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju i povredi pravila upravnog postupka. Upućuje se da je objekat kupljen u fazi izgradnje radi čega je izvršena promjena imena investitora o čemu je sačinjen zapisnik urbanističko-građevinskog inspektora. Odlučujući razlog za odbijanje njihovog predmetnog zahtjeva od strane prvostepenog organa je što nije dostavljena Prijava građenja od strane prethodnog vlasnika objekta D.O.O. „ RS GRADNJA „ pri čemu ističe da navedeni dokaz nije ni tražen od žalitelja, nego je od istih, prvostepeni organ, aktom, br. 02-1207/up-4 od 27.11.2023. godine tražio samo dopunu dostavljene dokumentacije sa dokazima : Zapisnik o izvršenom inspekcijском nadzoru od strane urbanističko-građevinskog inspektora koji je uslijedio nakon izmjene imena investitora i dokaz o tome da su riješeni imovinsko-pravni odnosi, što su i uradili po naloženom. Predmetni zahtjev je odbijen sa stanovišta da nijesu dostavili dokaz koji uopšte i nije ni tražen od strane prvostepenog organa. Sa navedenih razloga, kako je u konkretnoj pravnoj stvari učinjena bitna povreda pravila upravnog postupka, s pozivom na član 60. Zakona o upravnom postupku, a time i mogućnost izjašnjavanja na rezultate upravnog postupka iz čl. 111 i 112. istog Zakona, čime je činjenično stanje nepotpuno utvrđeno, a materijalno pravo pogrešno primijenjeno, predlažu da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito-

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je razmotrilo žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu 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, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta, odlučuje Ministarstvo.

Naime, postupajući u smislu primjene člana 111. Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore „ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), u kojem je propisano da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka i da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka te da javnopravni organ obavještava o rezultatima ispitnog postupka usmeno ili pisanim obavještenjem, a u vezi citiranog člana 87.st.1.i 4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i uzgradnji, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je aktom, br. UP II 05-042/24-23/4 od 16.04.2024. godine - Dostavnica, br.UPII 05-042/24-23/4 od 17.04.2024. godine sa datumom potpisa primaoca od 23.04.2024. godine, obavjestilo žalitelje o utvrđenom činjeničnom stanju i izjašnjavaњу na isto.

U citiranom aktu ovog ministarstva, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, utvrđeno su sledeće nepravilnosti:

Naime, uvidom u predmetno rješenje, utvrđeno je da van granica urbanističke parcele nije moguće tretirati zelenilom, kako je to prikazano idejnim rješenjem, površine koje su po DUP-u označene kao saobraćajne površine. Potrebno je ucrtati saobraćajnicu po planskom dokumentu na grafičkim priložima situacije i osnova prizemlja.

Predmetnoj lokaciji neophodno je obezbijediti **pješački pristup** koji nije predviđen ovim idejnim rješenjem.

Članom 4. *Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kolašin*, ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument ili ako planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama ove Odluke. Idejnim rješenjem projektuju se potporni zidovi i ograde koji na osnovu citirane Odluke spadaju u **pomoćne objekte tipa 3** (ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice i slično). S tim u vezi, neophodno je iskotirati udaljenje potpornih zidova/ograde od granice parcele, kao i visinu istih, te ih projektovati u skladu sa odredbama Odluke.

**Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i **ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u**.

**Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati **širi prikaz kompletne parcele** sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske

kote i udaljenja od susjednih objekata. Naznačiti GL, RL i linije urbanističke parcele. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3D prikaze objekta inkorporirane u **šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Traženo je da se dostavi **Izjava geodetske licencirane organizacije** koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i njene površine, kao i precizirati preko kojih katastarskih parcela je obezbijeđen kolski prilaz objektu i u čijem su vlasništvu iste – u originalu sa potpisom i pečatom, kao i **Izjavu odgovornog inženjera** sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima- potpisana i pečatirana, sa **Elaboratom parcelacije po planskom dokumentu**, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije koji mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu i sproveden u List nepokretnosti kod Uprave za katastar i državnu imovinu.

Aktom, br. UPII 05-042/24-23/5 od 24.04.2024. godine ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture u toku vođenja upravnog postupka obratio se Medenica Zoran, u kojem se ukazuje, između ostalog, da je suvlasnik katastarske parcele br. 887 K.O.Kolašin koja se graniči sa kat. parcelom 886 K.O. Kolašin na kojoj imenovani grade predmetnu zgradu.Upućuje da su mu investitori saopštili da će iznad njegove zgrade da sagrađe zid u nivou tog puta kako bi izgradili parking, a isti zid planiraju da grade na samoj granici između njihove i predmetne parcele na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta.Smatraju, da bi time bio zaklonjen njihov sprat a time i vidik sa toga sprata.Ovako najavljena izgradnja parkinga od strane imenovanog investitora je glavni razlog za obraćanje ovom ministarstvu.Upućuju da je Prijava građenja za predmetni objekat, Zapisnikom o inspekcijском pregledu, br. 121-1-KI-672 od 31.10.20234. godine u predmetu kontrole dostavljene prijave, utvrđeno da je Glavni projekat uz dokumentaciju ovjereno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.Ide dalja konstatacija inspektora za urbanizam da nedostaje Idejno rješenje ovjereno u skladu sa zakonom, odnosno da nema saglasnosti od strane glavnog gradskog arhitekta. Postavlja se pitanje validnosti tako podnesene Prijave građenja bez osnovnog dokumenta – Idejnog rješenja na osnovu kojeg se radi Glavni projekat i revizija istog. Objekat je nelegalan jer su nastavljeni građevinski radovi na izgradnji istog. Urađeno je prizemlje i 3 sprata i započeli potkrovlje i time prekoračili dozvoljenu spratnost. Upućuje se na obavezu obezbjeđenja 10 parking mjesta.

Sa navedenih razloga je i održana usmena rasprava – Zapisnik broj: UPII 05-042/24-23/9 od 17.05.2024. godine, na kojoj su uzete izjave Medenice Zorana, iz Kolašina i ovlašćenih predstavnika žalitelja sa ovlašćenim predstavnikom privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju.

Uvidom u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta, utvrđeno je da je izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „ Concept Studio „ D.O.O. iz Podgorice, za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli 1- Zona I – podzona 13 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Centar „ Kolašin, Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 11/09 i 33/13), Opština Kolašin, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.04.2024.godine u 11:03:51 +2'00', ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je utvrdilo sledeće činjenično stanje:

Naime, uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, izrađen od strane „Geoengineering“ D.O.O. zaključuje se da se predmetna UP 1 sastoji od kat.parcela br. 886/1 i 889/2 sve K.O. Kolašin, a da se predmetni objekat planira na kat.parceli **po novom stanju 886/1 KO Kolašin površine 454 m<sup>2</sup>**. Kroz kompletnu dokumentaciju idejnog rješenja **nije navedena tačna kat.parcela koja čini predmetnu lokaciju** po elaboratu (886/1), već je kao lokacija za građenje navedena kat.parcela 886 KO Kolašin.

Nadalje, citirani Elaborat parcelacije **nije ovjeren od strane Uprave za nekretnine i sproveden u List nepokretnosti kod Uprave za nekretninu**, što je bilo nepohodno uraditi traženim obavještenjem.

Osim navedenog, dostavljena Izjava geodetske licencirane organizacije „Geomont Consulting“ D.O.O. o tačnoj lokaciji planiranog objekta **nije u skladu sa Elaboratom parcelacije**, budući da se na istoj kao lokacija navodi kat.parcela 886 K.O. Kolašin površine 548 m<sup>2</sup>.

Nadalje, imajući u vidu prethodno navedene podatke iz elaborata parcelacije, konstatuje se da se na kat.parceli br. 899/2 K.O. Kolašin, idejnim rješenjem planira postavljanje potpornog zida što nije moguće budući da ista nije predmet idejnog rješenja niti čini lokaciju za građenje, a ista nije ni u vlasništvu podnosioca zahtjeva (po elaboratu nosioci prava su Opština Kolašin, Država Crna Gora).

Aktom ovog ministarstva, br. UP II 05-042/24-23/4 od 16.04.2024. godine, imenovani su obaviješteni da je neophodno obezbijediti **pješački pristup predmetnoj lokaciji i objektu**, što konkretno nije ispunjeno dopunjenim idejnim rješenjem. Takođe, konstatuje se da **trotoari sa obje saobraćajnice** koje okružuju lokaciju, a koji su predviđeni planskim dokumentom, **nisu prikazani ovim idejnim rješenjem**, te je s tim u vezi diskutabilan sagrađajni prilaz lokaciji sa saobraćajnice nižeg ranga (istočni pristup), imajući u vidu njegovu širinu od cca 10 m (okvirno četiri mjerodavna vozila). Ovakim saobraćajnim pristupom se takoreći „briše“ planom predviđen trotoar i ugrožava bezbjednost pješaka, te se s tim vezi da zaključiti da saobraćajno rješenje u većoj mjeri nije usklađeno sa planskim dokumentom.

Takođe se ukazuje da izmijenjenim idejnim rješenjem nisu dostavljeni karakteristični presjeci/izgledi prikazani tako da sadrže širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine,

saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Osim navedenog, nije dostavljen dovoljan broj presjeka za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani, a dostavljeni presjeci A, B i D nisu naznačeni na prikazanim osnovama objekta.

Nijesu ni dostavljeni traženi 3d prikazi objekta inkorporirani u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa **iz više pozicija** sa pripadajućim uređenjem terena, tako **da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.**

Važnost prethodne dvije stavke (presjeci, izgledi i 3D prikazi) ogleda se u bitnosti tumačenja ugroženosti prava suvlasnika susjedne katastarske parcele, br. 887 KO Kolašin Medenice Zorana, imajući u vidu navode imenovanog shodno dopisu br. UP II 05-042/24-23/5 i uvida u zapisnik sa javne rasprave br. UP II 05-042/24-23/9 od 17.05.2024. godine, gdje između ostalog navodi da, investitor gradi zid na granici sa njegovom parcelom čime se zaklanja njegov sprat i i vidik sa istog čime bi se umenio kvalitet života i vrijednost objekta. Kako idejnim rješenjem nije ispunjen zahtjev u vidu: prikaza šire lokacije sa susjednim objektima na presjecima i izgledima; dimenzionisanja potpornog zida i njegove visine ni istim; kao ni 3D prikaz relanog okruženja sa susjednim objektima, nije moguće adekvatno sagledati predmetno idejno rješenje i ugroženost prava imenovanog Medenice Zorana.

Na osnovu svega prethodno navedeg konstatovano je da Investitor nije u potpunosti postupio po Obavještenju br. UP II 05-042/24-23/4 od 16.04.2024. godine, radi čega je odlučeno u skladu sa članom 126. stav 5. Zakona o upravnom postupku, kojim je jasno propisano da će drugostepeni organ odbiti žalbu i kada utvrdi da je prvostepeno rješenje zasnovano na zakonu ali zbog drugih razloga a ne zbog razloga datih u obrazloženju tog rješenja, a u skladu sa članom , 87. st. 4. tač.1. al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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



**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**  
**Nataša Pavičević, dipl.pravnik**