

Odjeljenje za drugostepeni postupak  
Broj: UPII 18-042/25-1432/4  
Podgorica, 03.11.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi žalitelja d.o.o. "Master Inženjering" iz Podgorice, koje društvo zastupa Vladan Ivanović, izvršni direktor društva, izjavljenoj na rješenje Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/25-2966/4 od 25.09.2025 godine, kojim je odbijen zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na dijelu UP6, koju čine kat.parcele, broj: 1360/4 i 1363/17 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Univerzitetski centar" ("Sl.list CG - opštinski propisi" broj: 41/09), na osnovu člana 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br.: 19/25 i 92/25), člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku, ("Službeni list Crne Gore", br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

## RJEŠENJE

Žalba se odbija.

### Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem odbijen je zahtjev žalitelja za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od d.o.o. "BIRO 81000" iz Podgorice, za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na dijelu UP6, koju čine kat.parcele, broj: 1360/4 i 1363/17 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Univerzitetski centar" ("Sl.list CG - opštinski propisi" broj: 41/09).

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonskih razloga. U bitnome navodi, da je pravilno prvostepeni organ konstatovao da je članom 10 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj: 19/25 i 92/25) propisano da: "Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.", ali da prvostepeni organ nije utvrđivao ono na što se poziva u citiranom članu, već o pitanjima koja nijesu sadržana u njemu, a to je namjena objekta, čime je prekršio odredbe Ustava i zakona Crne Gore na štetu žalitelja. Nadalje navodi, da prema Prostornom planu Crne Gore (PUP), predmetne lokacije su predviđene za objekte centralnih djelatnosti, koje prema svojoj prirodi, obuhvataju širi spektar funkcija od javnog značaja – administrativne, poslovne, komercijalne, obrazovne i druge sadržaje, zbog čega smatra da je projektovani poslovni centar u potpunosti usklađen sa namjenom definisanom u PUP Crne Gore. DUP "Univerzitetski centar" precizira da je objekat predviđen za potrebe Vlade CG, što kako navodi žalitelj, da UTU-irne kojim je za UP6 navedeno "objekat Vlade" predstavlja užu i restriktivniju formulaciju, koja se mora tumačiti sa planom višeg reda – PUP Crne Gore – kao centralna javna namjena. Ukazuje da je odredbom člana 18 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG" - br.: 19/25, 28/25 i 49/25) propisano da planski document nižeg reda mora biti usklađen sa planskim dokumentom višeg reda, što znači da PUP, kao document višeg reda, predviđa širu kategoriju – objekat centralnih djelatnosti – koja ne može biti ograničena samo na državne organe. Navodi da član 3 Zakona o izgradnji objekata predviđa da sva lica imaju jednaka prava i obaveze u postupcima planiranja i izgradnje, osim ako zakonom nije drugačije određeno. Smatra da nigdje zakonom niti planskim dokumentima nije propisano da isključivo Vlada CG ili njena privredna društva mogu biti investitori u zoni centralnih djelatnosti, jer takvim postupanjem se ograničava pravo svojine koju žalitelj nesporno ima na građevinskom zemljištu koje čini dio UP6, jer mu se ograničava pravo da gradi na svom zemljištu. Ovo naročito kod činjenice, kako se navodi u žalbi, što je prethodno preduzeo sve mjere komunikacije sa državnim organima, prije izrade idejnog rješenja, kada se obraćao Vladi CG, nadležnim ministarstvima i upravama, sa pitanjem da li planiraju realizaciju izgradnje objekta vlade na UP6, kao i da li se planira eksproprijacija zemljišta, na koja pitanja do dana predaje ove žalbe, nikada nije dobio odgovore. Smatra da navedene činjenice ukazuju da je plansko rješenje "objekat Vlade" zastarjelo i neprimjenjivo, te da je jedino logično i zakonito tumačenje – izgradnja objekta centralnih djelatnosti u skladu sa PUP-om i stvarnim stanjem na terenu. Smatra da organi postupaju shodno zakonu i propisima, u skladu sa javnim interesom i da se u konkretnom slučaju, javni interes

ugleda u izgradnji poslovnog centra koji će doprinijeti razvoju poslovne infrastrukture, otvaranju radnih mjesta i povećanju prihoda budžeta, što je u skladu sa svrhom zone centralnih djelatnosti, posebno što je objekat za potrebe Vlade CG izgrađen još 2010.godine na drugoj lokaciji. Predlaže da se žalba usvoji.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga

Odredbom člana 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata, propisana su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta, odnosno da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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).

Ovo ministarstvo je prilikom rješavanja predmetne žalbe, a radi pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja, dana 18.10.2025.godine, dopisom, broj: UP II 18-042/25-1432/3, tražilo mišljenje od Direktorata za građevinarstvo - Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ovog ministarstva, o Idejnom rješenju arhitektonskog projekta, projektovanog od d.o.o. „BIRO 81000“ iz Podgorice, za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na dijelu UP6, koju čine kat.parcele, broj: 1360/4 i 1363/17 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Univerzitetski centar“ („Sl.list CG - opštinski propisi“ broj: 41/09).

Direktorat za građevinarstvo - Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ovog ministarstva, dostavila je mišljenje, dana 27.10.2025.godine, u kojem su naveli da su uvidom u dokumentaciju dostavljenu uz predmetnu žalbu DOO „Master inženjering“ iz Podgorice, urbanističko – tehničke uslove, broj: 06-333/24-10760/7 od 25.11.2024.godine, izdatih od strane ovog ministarstva i podatke Uprave za nekretnine, konstatovali sljedeće činjenice:

Predmetna lokacija koju čine katastarske parcele, br.: 1360/4 i 1363/17 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica, za koju je urađeno Idejno rješenje objekta centralnih djelatnosti – business center 8, čini dio urbanističke parcele UP6, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Univerzitetski centar“, u Podgorici, dok su Urbanističko-tehnički uslovi, broj: 06-333/24-10760/7 od 25.11.2024.godine, izdati za urbanističku parcelu UP 6 u cjelosti i na njoj je planiran objekat Vlade Crne Gore.

U Idejnom rješenju arhitektonskog projekta predmetnog objekta nije ispoštovana namjena objekta data urbanističko-tehničkim uslovima. Naime, namjena CD - centralne djelatnosti, koja se pominje u žalbi kao namjena data Prostorno urbanističkim planom Glavnog grada Podgorice, obuhvata različite namjena objekata, koji se dalje razrađuje Detaljnim urbanističkim planovima. Na površinama za centralne djelatnosti mogu se planirati: ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, trgovački i izložbeni centri, poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstva itd.

Detaljna namjena prostora – urbanističke parcele UP6 je jasno data Planom i urbanističko-tehničkim uslovima i to je objekat Vlade Crne Gore.

Poglavlje UTU-a - 7.1. Namjena parcele odnosno lokacije:

“Objekat na urbanističkoj parceli UP 6 – Objekat Vlade Crne Gore

Planiran je kao monumentalni objekat sa naglašenim pristupnim platom.

Gabarit je dat u grafičkom prilogu...”

Prema Listu nepokretnosti 4869 – izvod, KO Podgorica I, kat. parcela 1360/4, ima površinu od 342 m<sup>2</sup>, a prema Listu nepokretnosti 169 – izvod, KO Podgorica I, kat. parcela 1363/17 ima površinu od 2.763 m<sup>2</sup> ( za obje parcele nosilac prava je d.o.o. „Master inženjering“ iz Podgorice), što ukupno čini lokaciju (dio urbanističke parcele UP6) od 3.105 m<sup>2</sup>, za koju je urađeno Idejno rješenje, dok ukupna površina urbanističke parcele UP6 prema DUP-u iznosi: 11.019,63 m<sup>2</sup>.

Prema urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 06-333/24-10760/7 od 25.11.2024.godine, urbanistička parcela UP6 sastoji se od katastarskih parcela br. 1360/4, 1363/17, 1668/14, 1365, 1364, 1367, 1369/1, 1370, 1366 i 1371/2 KO Podgorica I. Katastarske parcele br. 1360/4 i 1363/17 KO Podgorica I, čine samo njen dio manji od 1/3 (cca 28%) ukupne površine urbanističke parcele UP 6.

Na katastarskim parcelama br.: 1360/4 i 1363/17 KO Podgorica I, u listovima nepokretnosti upisan je kao nosilac prava d.o.o. Master inženjering“ iz Podgorice.

Za katastarske parcele br.: 1365, 1364, 1367, 1369/1, 1370, 1366 i 1371/2 KO Podgorica I, u Listu nepokretnosti 974 – prapís, upísano je upravljanje JU Univerzitet Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, a za katastarsku parcelu br. 1668/14 KO Podgorica I, u Listu nepokretnosti 178 – prepís, upísano je svojína Glavnog grada Podgorica.

Više od 2/3 površine urbanističke parcele UP6 je u državnoj svojini.

U urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 06-333/24-10760/7 od 25.11.2024.godine, pod tačkom 21. Javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje, navedeno je sljedeće: Odredbom člana 54 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) propísano je da se za izradu idejnog arhitektonskog rješenja, na osnovu kojeg se izrađuje tehnička dokumentacija, obavezno raspisuje javni konkurs za objekte za potrebe državnih organa, lokalne samouprave, zdravstvenih, prosvjetnih, naučnih, kulturnih, sportskih i objekata socijalne zaštite koji su u državnoj svojini. Izuzetno, javni konkurs nije obavezan za: - objekte koji se finansiraju u cjelosti ili djelimično iz donacija ili kredita međunarodnih finansijskih institucija ili iz sredstava drugih država kroz projekte međudržavne saradnje i pomoći, - rekonstrukciju objekata.

Takođe, u skladu sa članom 15 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj: 19/25), predviđen je Javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje: "Za izradu idejnog arhitektonskog rješenja za javne objekte za potrebe državnih organa i lokalne samouprave koji su u državnoj svojini raspisuje se javni konkurs, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima." Javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje za objekat na UP 6 nije raspísan.

Imajući u vidu navedeno, Direktorát za građevinarstvo - Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ovog ministarstva je shodno svemu prethodno navedenom, dala sljedeće stručno mišljenje:

Arhitektonski projekat koji je predmet zahtjeva za izdavanje saglasnosti nije urađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 06-333/24-10760/7 od 25.11.2024.godine, jer nije ispoštovana namjena objekta; nije ispoštovana ukupna koncepcija objekta (indeksi zauzetosti i izgrađenosti objekta nije moguće uporediti) jer je UTU-ima predviđena izgradnja objekta Vlade Crne Gore, kao cjelovitog monumentalnog objekta, a dostavljeno je idejno rješenje objekta centralnih djelatnosti – business center 8, na malom dijelu urbanističke parcele UP6 i nije urađen Javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje koji je morao prethoditi izradi idejnog arhitektonskog rješenja, što je u ovom slučaju bila zakonska obaveza.

Uvidom u spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo da je prvostepeni organ sproveo postupak po podnijetom zahtjevu žalitelja, broj: 05-332/25-2966/1 od 18.02.2025.godine, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na dijelu UP6, koju čine kat.parcele, broj: 1360/4 i 1363/17 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Univerzitetski centar“ („Sl.list CG - opštinski propisi“ broj: 41/09), u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku, omogućivši žalitelju da se izjasni na dopis, broj: 05-332/25-2966/2 od 03.09.2025.godine, u kojem je navedeno da namjena projektovanog objekta nije u skladu sa namjenom propísanom planskim dokumentom, odnosno da uvidom u izdate UTU-e i planski dokument, konstatovana je namjena na UP6 – Objekat Vlade CG, dok je idejnim rješenjem projektovan „objekat centralne djelatnosti (CD) – business centar 8“, te da nije priložen dokument na osnovu kojeg se može zaključiti da je objekat projektovan za potrebe Vlade CG, već je investitor privredno društvo koje nije osnovala Vlada CG. U izjašnjenju, koje je žalitelj dostavio prvostepenom organu na navedeni dopis, dostavljenog dopisom, broj: 05-332/25-2966/3,4 od 08.09.2025.godine, navedeni su razlozi koji su sadržani u žalbi izjavljenoj ovom ministarstvu, povodom odbijajućeg rješenja za izdavanje navedene saglasnosti.

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je utvrdilo da je prvostepeni organ, na osnovu pravilno utvrđenog činjeničnog stanja, donio zakonito rješenje, zbog čega nije bilo mjesta poništaju istog.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da su urbanističko-tehnički uslovi, broj: 06-333/24-10760/7 od 25.11.2024.godine, izdati u skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, za izgradnju objekta na UP6 u cjelini, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Univerzitetski centar“ („Sl.list CG - opštinski propisi“ broj: 41/09) i da je namjena parcele odnosno lokacije - objekat Vlade Crne Gore.

Izmjene i dopune DUP-a „Univerzitetski centar“ predviđaju namjenu UP6, u cjelini, za izgradnju objekta Vlade Crne Gore, namjena CD - centralne djelatnosti, kao namjena data Prostorno urbanističkim planom Glavnog grada Podgorice, koja obuhvata različite namjena objekata, koji se dalje razrađuje Detaljnim urbanističkim planovima. Na površinama za centralne djelatnosti mogu se planirati: ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, trgovački i izložbeni centri, poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstva

itd. Detaljna namjena prostora – urbanističke parcele UP6, u cjelini, jasno je data Planom i urbanističko-tehničkim uslovima i to je objekat Vlade Crne Gore.

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. Naime, navod žalitelja da mu je shodno odredbi člana 41 Zakona o izgradnji objekata, uskraćeno pravo na građenje objekta na dijelu UP6, odnosno na kat.parcelama, br: 1360/4 i 1363/17 KO Podgorica I, koje su u njegovoj svojini, ne utiču na drugačiju odluku u ovoj upravnoj stvari. Ovo iz razloga što je Izmjenama i dopunama DUP-a „Univerzitetski centar“ predviđena izgradnja objekta Vlade Crne Gore na UP6, u cjelini, kao monumentalnog objekta sa naglašenim pristupnim platoom, dok je predmetni arhitektonski projekat izrađen za kat.parcele,br: 1360/4 i 1363/17 KO Podgorica I, koje čine UP6, odnosno na dijelu UP6. Činjenica je da je shodno odredbi člana 15 Zakona o izgradnji objekata za izradu idejnog arhitektonskog rješenja za javne objekte za potrebe državnih organa i lokalne samouprave koji su u državnoj svojini potrebno raspisati javni konkurs, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, što u konkretnom slučaju nije urađano, zbog čega je između ostaloga, odbijen predmetni zahtjev za izdavanje saglasnosti.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja - član 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom Sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

