

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine  
Odjeljenje za drugostepeni postupak  
Broj: UP II 15-042/26-44/3  
Podgorica, 01.04.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi Zorana Medenice iz Kolašina, izjavljenoj na rješenje Glavnog gradskog arhitekta opštine Kolašin, broj: 02-03-333/25-1703/up-11 od 19.02.2026.godine, na osnovu člana 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25, 92/25 i 160/25) i čl. 46 i 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Sl. CG“, br. 18/23, 102/23, 113/23, 71/71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25, 97/25, 148/25, 164/25 i 27/26) i po ovlaštenju Ministra, broj: 09-104/26-890/2, donosi

## RJEŠENJE

Žalba se usvaja.

Poništava se rješenje Glavnog gradskog arhitekta opštine Kolašin, broj: 02-03-333/25-1703/up-11 od 19.02.2026.godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

## Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem, daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva d.o.o. „R&R INVEST“ iz Podgorice i d.o.o. „MD MOMO“ iz Berana, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane d.o.o. „TECTUM BIRO“ iz Podgorice, ovjeren elektronskim potpisom projektanta, dana 20.01.2026.godine, u 09:15:14+01'00', za izgradnju stambenog objekta na kat.parceli, broj: 886/1 KO Kolašin, koja čini UP 1, zona I, podzona I3, u zahvatu DUP-a "Centar" („Sl.list CG-opštinski propisi“, br.: 11/09 i 33/13), ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 613.41.72m<sup>2</sup> (planom zadato 628,20m<sup>2</sup>), površinom gabarita objekta 120,25m<sup>2</sup> (planom zadato 125,64m<sup>2</sup>), spratnost objekta S+P+2+Pk (planom zadato S+P+2+Pk) 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.

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. U bitnome, navodi da je prvostepeni organ pogrešno utvrdio činjenično stanje, na način što nije uzeo u obzir nepotpuno i pogrešno prikazano stanje u izmijenjenom idejnom rješenju, koje nije u skladu sa propisima, standardima i pravilima struke. Naime, prvostepeni organ u obrazloženju ožalbenog rješenja konstatuje da su investitori započeli izgradnju predmetnog objekta na osnovu ranije pribavljene saglasnosti na idejno rješenje i prijave građenja, pri čemu je izvedeno pet etaža u grubim građevinskim radovima, da je tokom izvođenja radova došlo do nepredviđenih okolnosti, zbog čega je urađeno novo idejno rješenje radi pribavljanja saglasnosti i nastavka izvođenja radova. Žalitelj ukazuje da nijesu tačni navodi prvostepenog organa, jer je prethodnim vlasnicima parcele izdata saglasnost na idejno rješenje, za objekat spratnosti: S+P+2+Pk, kao i da su investitori d.o.o. „R&R INVEST“ iz Podgorice i d.o.o. „MD MOMO“ iz Berana, odustali od gradnje podzemne garaže i suterena i izgradili su objekat u grubim građevinskim radovima, spratnosti: prizemlje, tri sprata i započeto potkrovlje, kao i da su isti nelegalno sagradili predmetni objekat bez potrebne dokumentacije, bez izmijenjenog idejnog rješenja i saglasnosti na isto i ostale dokumentacije, zbog čega im je građevinska inspekcija zabranila građenje. Ukazuje na činjenicu da su prekoračili spratnost nadzemnog dijela objekta (P+2+Pk) i da sada izgrađeno prizemlje prikazuju kao suterena, zbog čega prikazani objekat u izmijenjenom idejnom rješenju ne odgovara izvedenom stanju objekta na terenu. Zbog navedenog, žalitelj navodi da investitori traže saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje za već izgrađeni objekat, koji je nelegalno izgrađen, bez potrebne dokumentacije, zbog čega nastoje da ga uklope, upodobu i usklade sa propisima i zadatim UTU-ima. Navodi da prvostepeni organ konstatuje da je objekat izgrađen u skladu sa propisima, samo se radi o sitnim izmjenama, kao što je izgradnja mini

spa sadržaja, umjesto jednosobnog stana u suterenu objekta. Navodi da investitor nakon dvije godine od kad je izgrađen objekat i zabranjena gradnja (koji se gradio od avgusta do kraja 2023.godine), podnosi zahtjev za izdavanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje, zbog čega nastaje problem, jer odustajanjem od izgradnje podzemne garaže, sada imaju problem sa izgradnjom potrebnog broja parking mjesta i da zbog prekoračene dozvoljene spratnosti, pokušavaju prikazati izgrađeno prizemlje kao suteran. Žalitelj navodi da prvostepeni organ pristrasno odlučuje u korist investitora, jer smatra da su imali potrebnu dokumentaciju za gradnju, da je u toku gradnje došlo do manjih izmjena, zbog čega traže saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje.

Žalitelj u dijelu koji se odnosi na etažu suterena, navodi da je prvostepeni organ pogrešno utvrdio činjenično stanje, kada je naveo da je klasifikacija etaže suterena izvršena u skladu sa planskom dokumentacijom, nakon čega će se vršiti uređenje terena u skladu sa projektno-tehničkom dokumentacijom. Činjenica je da investitori u izmijenjenom idejnom rješenju, kao i u prethodnom, prizemlje izgrađenog objekta prikazuju kao suteran. Navodi da je nadležni organ opštine Kolašin izdao investitorima UTU-e, broj: 05-5048/4 od 07.10.2020.godine, u kojima je predviđena spratnost objekta: S+P+2+Pk, kao i da su investitori odustali od gradnje suterena i podzemne garaže i izgradili su objekat u grubim građevinskim radovima, spratnosti: P+3 i započeto potkrovlje, bez potrebne dokumentacije, zbog čega im je građevinska inspekcija zabranila gradnje objekta. Prikazani objekat u izmijenjenom idejnom rješenju ne odgovara izvedenom stanju na terenu. Nadalje, navodi da su zidovi prikazanog suterena, iznad kote terena oko objekta i da su visinom 3m iznad kote terena, što govori o tome da je u pitanju prizemlje, a ne suteran. Takođe i izvedeno stanje objekta ukazuje da se radi o prizemlju objekta, a ne suteranu. To što se nagovještava da će se naknadnim uređenjem terena i „zatrpavanjem“ prizemlja dobiti suteran je nemoguće izvesti, jer na denivelacionom terenu suteran treba da bude ugrađen u teren sa tri strane. Prozori i vrata na prikazanoj etaži suterena bi na taj način bili „zatrpani“. O svemu navedenom svjedoči i fotografija izvedenog objekta sa zapadne strane, na kojoj se vidi izgrađeni objekat u grubim građevinskim radovima, spratnosti P+3+Pk, i na kojoj se jasno vidi da je prva etaža objekta kalsično prizemlje, koja je u izmijenjenom idejnom rješenju prikazana kao suteran. Žalitelj navodi da, u izmijenjenom idejnom rješenju, nije prikazan odnos izgrađenog objekta prema susjednim objektima, a posebno prema objektu žalitelja, na kat.parc.broj: 887, jer je njegov objekat spratnosti P+1 i udaljen je 4-5 metara od objekta investitora, kota osnove prizemlja njegove zgrade je 963,94, a kota osnove objekta investitora, prikazanog kao suteran je 965,10, što je za 1,16 iznad kote prizemlja objekta žalitelja, što je još jedan dokaz da se radi o prizemlju objekta investitora, a ne suteranu. Ukazuje da je na usmenoj raspravi koja je održana povodom postupka izdavanja predmetne saglasnosti, prvostepeni organ izjavio da vjeruje prikazanom stanju u idejnom rješenju, a nije provjerio stanje na terenu, zbog čega je i donio predmetno rješenje.

Žalitelj ukazuje na potporni zid koji okružuje kat.parcele investitora, za koji prvostepeni organ konstatuje da se nalazi u granicama urbanističke parcele, da je isti prikazan prema skici iz DUP-a, a ne na osnovu postojećeg stanja, jer prema stanju na terenu isti ide granicom kat.parcele, broj:886/2, koja je u vlasništvu investitora i koja se graniči sa kat.parcelom, broj: 847/1. Navodi da k.p.broj:886/2 nije predmet idejnog rješenja, a da nijesu ni date visinske kote potpornog zida. Navodi da u situacionom planu polukružni zid ide granicom k.p.broj: 886/1 koja je u vlasništvu investitora, što ne odgovara stanju na terenu. Navodi da se na strani 107, prilog 3D, vidi da je postojeći potporni zid koji okružuje lokaciju prikazan kao mnogo viši, nego što u stvarnosti jeste, da bi se na taj način etaža prizemlja prikazala kao suteran.

Nadalje, žalitelj navodi da UTU-ima nije definisana izgradnja pomoćnih objekata tip 2 - potproni zidova, kao ni planom višeg reda, zbog čega je za njegovu izgradnju potrebno odobrenje nadležnog organa, prije dobijanja saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje. Prvostepeni organ nije uzeo u obzir činjenicu da izgradnja zida nije definisana ni UTU-ima ni planom višeg reda, ali je izdao predmetnu saglasnost i time na taj način odobrio izgradnju predmetnog zida i ušao u nadležnost drugog organa, umjesto da je prekinuo postupak izdavanja saglasnosti do dobijanja odobrenja za izgradnju potproni zidova.

U dijelu koji se odnosi na parking mjesta, žalitelj navodi da je UTU-ima predviđeno da je za svaki stan neophodno izgraditi 1 (jedno) parking mjesto, ali da UTU-ima nije predviđena mogućnost obezbjeđivanja parking mjesta ugovorom o korišćenju nepokretnosti, na koji se pozivaju investitori, jer je jedan od investitora zaključio ugovor o trajnom korišćenju nepokretnosti za parking mjesta, odnosno obezbjeđivanja parking mjesta za objekat na k.p.broj: 886/1. U predmetnom ugovoru je navedeno da se isti može raskinuti u slučaju

neplaćanja naknade u ugovorenom roku ili u slučaju poremećenih prijateljskih odnosa, u kojem slučaju bi vlasnici kupljenih stanova u objektu ostali bez parking mjesta. Ukazuje i na činjenicu da u predmetnom ugovoru nijesu definisali površinu zemljišta koje se ustupa i broj parking mjesta (navodi se da je to broj nedostajućih parking mjesta), kao ni broj kat. parcele, osim broja lista nepokretnosti KO Kolašin, a u tom listu je evidentirano nekoliko k.p. U izmijenjenom idejnom rješenju, parking mjesta nijesu prikazana na način da se vidi gdje se nalaze, kakv je priključak na saobraćajnu infrastrukturu. Zbog svega navedenog predmetni ugovor nije relevantan dokaz o obezbjeđivanju odgovarajućeg broja parking mjesta.

Nadalje, žalitelj navodi da je uvidom u situaciju terena, na strani 92, utvrdio da su prikazana 4 parking mjesta iznad njegove porodične zgrade i da je prikazana apsolutna kota prizemlja objekta investitora, koja iznosi 968,1, kota potpornog zida uz samu granicu parcele ka susjednoj k.p.broj: 887, data je kao -1,1, odnosno 967m.n.v. i da se taj zid spaja sa potpornim zidom koji je u sastavu parking mjesta, čija je kota gornje ivice takođe 967, što je 3,06m iznad kote osnove prizemlja njegove porodične zgrade (kota iznosi 963,94). Kota ulice sa koje se planira pristup parkingu je 967,38. Na tom dijelu parcele teren je u nagibu, pa bi za izgradnju parking mjesta, bilo potrebno sagraditi zid u nivou ulice iznad porodične ograde, koja se nalazi blizu parcele investitora. Takvom izgradnjom zida, zaklonili bi im sprat, a time i vidik sa toga sprata. Navodi da su jednu stranu kuće već zaklonili zgradom koju grade, a sada hoće i ovu drugu. Treba uzeti u obzir i buku koja bi se stvarala prilikom parkiranja vozila, u neposrednoj blizini našeg objekta stanovanja, čime bi im bilo povrijeđeno pravo na neometano uživanje imovine i bio bi im umanjen kvalitet života i vrijednost objekta.

Nadalje, navodi da ulica sa koje žele da se uključuju na pomenuti parking, širine je 3 metra i njom se odvija saobraćaj u dva smjera i da za bezbjedno uključivanje na parking sa te ulice potrebna bi bila posebna saobraćajna traka, koja nije prikazana u idejnom rješenju, a za koju investitori nemaju ni prostora da je izgrade. Imajući u vidu da je potrebna minimalna širina komunikacije od 5,5 metara, za pristup do parking mjesta pod uglom od 90°, za paralelno parkiranje, a da potrebna širina kolovoza prilazne saobraćajnice iznosi 3,5 m, očigledno je da taj uslov nije ispunjen. Ukazuje da idejno rješenje za izgradnju stambenih jedinica, u momentu kada nije izvjesno da su ispunjeni uslovi za izgradnju parking mjesta, grubo je prekršen zahtjev iz UTU-a: jedan stan - jedno parking mjesto. U ovom slučaju, žalitelj smatra da ne treba prihvatiti stav prvostepenog organa, da je davanje saglasnosti na idejno rješenje, nezavisan postupak od postupka dobijanja odobrenja za izgradnju pomoćnih objekata, jer se ne radi o uređenju terena, kada je u pitanju postupak za dobijanje odobrenja za izgradnju potpornog zida, jer je potporni zid sastavni dio parking mjesta, koja bi se gradila, na već opisani način. Davanjem saglasnosti na idejno rješenje, daje se i saglasnost za izgradnju ograde, koja je „konceptualno“ prikazana, kao i saglasnost za izgradnju potpornog zida za parking mjesta. Prikazana visina potpornog zida iznosi 3 metra. Glavni gradski arhitekta davanjem ove saglasnosti ulazi u nadležnost drugih organa, rješava unaprijed, bez riješenog prethodnog pitanja i time grubo krši pravila postupka. Činjenica je, kako se navodi, da investitori ne ispunjavaju uslove za izgradnju prikazanih parking mjesta, zbog nedostatka prostora za izgradnju istih, kao i za komunikaciju i izgradnju posebne saobraćajne trake. Takođe bi im bila potrebna izgradnja potpornog zida, koji bi nam predstavljao smetnju, iz već navedenih razloga. Netačna je tvrdnja investitora, data u izjašnjenju, da smo mi plaćali prethodnim vlasnicima ulaz na svoju parcelu. Ovo iz razloga što im bio oštećen ulaz prilikom rekonstrukcije ulice „Zaobilaznica“ 1996. godine, kada je opština Kolašin, kao investitor, imala obavezu da nam izgradi drugi ulaz. Za potrebe rekonstrukcije ulice i izgradnje ulaza, opština Kolašin je izvršila eksproprijaciju dijela katastarske parcele, broj 886 i isplatila, tadašnjim vlasnicima, naknadu za eksproprijisani dio parcele. Tada je izgrađen zid za ulaz žalitelja, kojim je odvojen eksproprijisani dio od ostalog dijela parcele 886. Opština je postala vlasnik toga zemljišta, a žalitelj je stekao pravo službenosti prolaza. Navodi da je nejasno zbog čega tada opština nije uknjižena kao vlasnik toga zemljišta, iako je u pitanju par kvadrata. Taj ulaz neometamo koristi 30 godina i u skladu sa Zakonom o svojinsko pravnim odnosima, stekao je pravo svojine održajem, što može lako da se dokaže u potencijalnom postupku. Iz svega navedenog, žalitelj zaključuje da nijesu ispunjeni uslovi za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje, kako zbog prikazivanja prizemlja objekta kao suterena, a time i prekoračenja dozvoljene spratnosti, tako i zbog nemogućnosti izgradnje parking mjesta i obezbjeđenja istih putem ugovora. 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:

Iz spisa predmeta proizilazi da je ožalbenim rješenjem, izdata saglasnost podnosiocima zahtjeva, broj: 02-03-333/25-1703/up od 03.12.2025.godine, d.o.o. „R&R INVEST“ iz Podgorica i d.o.o. „MD MOMO“ iz Berana, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane d.o.o. „TECTUM BIRO“ iz Podgorice, ovjeren elektronskim potpisom projektanta, dana 20.01.2026.godine, u 09:15:14+01'00", za izgradnju stambenog objekta na kat parceli, broj: 886/1 KO Kolašin, koja čini UP 1, zona I, podzona I3, u zahvatu DUP-a "Centar" („Sl.list CG-opštinski propisi", br.: 11/09 i 33/13), ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 613,41.72m<sup>2</sup> (planom zadato 628,20m<sup>2</sup>), površinom gabarita objekta 120,25m<sup>2</sup> (planom zadato 125,64m<sup>2</sup>), spratnost objekta S+P+2+Pk (planom zadato S+P+2+Pk) u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim sulovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima.

Odredbom člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku propisano je da obrazloženje rješenja treba da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje, upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni, glavne razloge za donijetu odluku. Ako žalba ne odlaže izvršenje rješenja, obrazloženje sadrži i pozivanje na propis kojim je to propisano, odnosno detaljne razloge zbog kojih žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Ispitujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je ocijenilo da je prvostepeni organ pogrešno primjenio materijalno pravo na utvrđeno činjenično stanje, zbog čega nije bilo moguće ispitati zakonitost ožalbenog rješenja. Naime, razlozi dati u obrazloženju ožalbenog rješenja ne upućuju na odluku iz dispozitiva istog.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da su investitori d.o.o. „R&R INVEST“ iz Podgorice i d.o.o. „MD MOMO“ iz Berana, podnijeli Službi Glavnog gradskog arhitekta opštine Kolašin, zahtjev za izdavanje saglasnosti na predmetno idejno rješenje, pod brojem: 02-03-333/25-1703/up od 03.12.2025.godine.

Nadležnost za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje propisana je odredbom člana 22 st.1, 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG", br: 19/25 od 04.03.2025.godine), kojom je propisano da Glavni državni arhitekta 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 i 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); kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakon, dok Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta; i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona. Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Iz spisa predmeta proizilazi da je prvostepeni organ, prilikom donošenja ožalbenog rješenja, uvidom u DUP „Centar“, kao i izdatim UTU-ima za predmetnu lokaciju, utvrdio da je predviđeno individualno stanovanje gdje je visina gradnje stambenih objekata prizemlje, sprat i potkrovlje do prizemlje, 2 sprata i potkrovlje, uz zauzetost urbanističke parcele od 30-40 % od pripadajuće urbanističke parcele za objekta bez podzemne garaže. U okviru ove planske zone, objekti su planirani tako da dogradnjom i nadgradnjom postojećih i izgradnjom novih objekata dopunjuju postojeće sadržaje i formiraju uličnu fasadu. Za konkretnu urbanističku parcelu br. UP1, površine 441.89 m<sup>2</sup>, dati su urbanistički parametri i to: ukupna BRGP 612.20 m<sup>2</sup>, površina gabarita objekta 122.44 m<sup>2</sup> i spratnost objekta S+P+2+Pk. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljeni disciplinovani odnos korisnika, naročito kod novoplaniranje gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici grada i naselja. Predviđeni su kombinovani krovovi, sa nagibom krovnih ravni od 25-60°.

i gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.

Nadalje, uvidom u Elaborat parcelacije po DUP-u, koji je izrađen za potrebe promjene stanja u katastru i koji je priložen u idejnom rješenju, prvostepeni organ je konstatovao da stvarna površina UP1 iznosi 457,96m<sup>2</sup>, da u sastav UP1 ulazi k.p.broj: 886/1 KO Kolašin, površine 453,58m<sup>2</sup>, koja je u vlasništvu investitora i na kojoj se gradi objekat i k.p.broj: 899/2 KO Kolašin, površine 4,38m<sup>2</sup>, na kojoj se ne gradi objekat. U katastru je sprovedena parcelacija prema predmetnom elaboratu, pa su shodno tome urbanistički parametri srazmjerno korigovani i to: dio UP 1 na kojem se gradi objekat je površine 453 58 m<sup>2</sup>, ukupna BRGP 628.20 m<sup>2</sup>, površina gabarita objekta 125,64 m<sup>2</sup>.

Uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju, prvostepeni organ je konstatovao da je planirana izgradnja stambenog objekta, spratnosti S+P+2+PK, projektovana na način da su ispoštovane građevinske linije prema saobraćajnici i susjednim parcelama, da je ostvarena ukupna bruto građevinske površine objekta 613,41.72 m<sup>2</sup> (planom zadato 628,20 m<sup>2</sup>), sa površinom gabarita objekta 120,25 m<sup>2</sup> (planom zadato 125,64 m<sup>2</sup>), spratnost objekta S+P+2+Pk (planom zadato S+P+2+Pk). Sa sjeverne strane objekta, planirano je ukupno pet parking mjesta, u skladu sa prostornim mogućnostima predmetne parcele. Preostali broj potrebnih parking mjesta (njih 4), shodno uslovima propisanim UTU-ima, obezbjeđuje se na susjednoj parceli, na osnovu važećeg ugovora zaključenog između investitora i vlasnika susjedne parcele. Navedeni ugovor je priložen uz idejno rješenje kao dokaz o ispunjenju obaveze obezbjeđivanja nedostajućeg parking prostora. Projektom je predviđeno da se kote pristupnog platoa, parking prostora i ulaza u objekat usklade sa zatečenim stanjem na terenu, s toga je idejno rješenje zasnovano na visinskim kotama iz geodetske podloge. Dokumentacijom je takođe predviđeno da se nakon izvođenja iskopa za suteren, izvrši vraćanje i nivelisanje nasute zemlje do prethodno postojećih kota. Navodi se da se arhitektonsko oblikovanje objekta zasniva na principima harmoničnog uklapanja u ambijentalne vrijednosti sjevera Crne Gore, sa posebnim osvrtom na lokalni kontekst Kolašina, njegovu planinsku morfologiju i tradiciju gradnje u kamenu i prirodnim materijalima. Kompozicija volumena oblikovana je smireno i racionalno, sa jasnim vertikalnim akcentima. Fasadni sklop je koncipiran kao kombinacija tri osnovna materijala, pažljivo odabranih radi postizanja vizuelne uravnoteženosti i bliskosti lokalnoj arhitekturi.

Utvrđeno je da je prvostepeni organ priznao žalitelju tj. vlasniku susjedne parcele, svojstvo zainteresovane stranke u predmetnom postupku i omogućio mu uvid u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje i dokumentaciju, održavajući usmenu raspravu, dana 25. 12. 2025. godine, kao i mogućnost da se stranka pismeno izjasni u odnosu na dostavljenu dokumentaciju. Žalitelj je dostavio pisano izjašnjenje u ostavljenom roku, koje je zavedeno na pisarnici tog organa, pod brojem: 02-03-333/25-1703/up-4. Žalitelj se protivio davanju saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje i u izjašnjenju istakao da investitor prikazuje prizemlje objekta kao suteren, iako je, prema njegovim navodima, objekat izveden na ravnom terenu i vertikalni gabarit zidova u potpunosti iznad kote terena, zbog čega smatra da se faktički radi o prizemlju i prekoračenju dozvoljene spratnosti. Dalje je ukazao na navodno pogrešno prikazan položaj i visinu potpornog zida, kao i na to da za zid visine oko 3 m nije pribavljena saglasnost vlasnika susedne parcele. Takođe je naveo da uslov obezbjeđenja potrebnog broja parking mjesta nije ispunjen, smatrajući da ugovor o korišćenju parkinga na drugoj parceli ne predstavlja adekvatan i pravno siguran dokaz. Podnosilac dodatno ukazuje na potencijalne negativne uticaje planiranih parking mjesta na njegov objekat (zaklanjanje, buka), kao i na neriješene imovinsko-pravne odnose u vezi sa pristupom njegovoj parceli.

U skladu sa Zakonom o upravnom postupku, prvostepeni organ je održao i usmenu raspravu, dana 19.01.2026.godine, u predmetnom postupku sa podnosiocima zahtjeva za izdavanje saglasnosti i žaliteljem, kada su podnosioci zahtjeva dostavili pisano izjašnjenje koje je zavedeno na pisarnici tog organa, pod brojem: 02-03-333/25-1703/up-6. Uz izjašnjenje, podnosioci zahtjeva dostavili su korigovano idejno rješenje u skladu sa sugestijama prvostepenog organa, a koje se odnose na omogućavanje pristupa susjednom objektu. U izjašnjenju su naveli da su navodi žalitelja neosnovani i u suprotnosti sa tehničkom dokumentacijom, da je izmjena projekta izvršena u skladu sa zakonom propisanom procedurom, te da je etaža pravilno definisana kao suteren, uz poštovanje planskih i visinskih parametara iz DUP-a i geodetske podloge. U pogledu potpornog zida, naveli su da je rješenje usklađeno sa važećom planskom dokumentacijom, da nema manipulacije nivelacijom terena, te da navodi žalitelja proizlaze iz pogrešnog tumačenja grafičkih i visinskih priloga. Nadalje su naveli da je uslov obezbjeđenja parking mjesta ispunjen, pri čemu ugovor o korišćenju dijela druge parcele smatraju pravno valjanim i u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima i da

isti u cjelini zadovoljava zahtjev u pogledu nedostajućeg broja parking mjesta. U odnosu na pristup parceli žalitelja, ukazuju da neformalni raniji način korišćenja dijela njihove parcele, nema pravni značaj za predmetni postupak.

U postupku po zahtjevu za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju objekta na katastarskoj parceli, broj: 888/1 KO Kolašin, prvostepeni organ je sproveo ispitni postupak i izvršio uvid u svu dostavljenu dokumentaciju. U postupku su razmotreni: navodi i primjedbe podnosioca prigovora, izjašnjenje investitora, važeća planska dokumentacija, urbanističko-tehnički uslovi, prethodna dokumentacija na osnovu koje je investitor izgradio objekat i izmijenjeno idejno rješenje u cjelini. Shodno tome, strankama u postupku je dostavljeno obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, broj: 02-03-333/25-1703/up-7 od 05.02.2026. godine, gdje je utvrđeno sljedeće:

Prvostepeni organ navodi da je izgradnja predmetnog objekta započeta na osnovu ranije pribavljene saglasnosti na idejno rješenje i prijave građenja, pri čemu je izvedeno pet etaža u grubim građevinskim radovima od kojih poslednja nije ozidana i ukrovljena. Tokom izvođenja radova došlo je do nepredviđenih okolnosti koje su uslovile potrebu izmjene ranije odobrene tehničke dokumentacije, pa je izrađeno novo idejno arhitektonsko rješenje radi pribavljanja saglasnosti i nastavka izvođenja radova. Izmjenama se djelimično redefiniše prostorna organizacija, arhitektonsko oblikovanje i uređenje terena, uz zadržavanje planirane spratnosti i usklađenost sa važećim urbanističko-tehničkim uslovima. Projektovan je objekat spratnosti S+P+2+Pk. Na prizemlju, spratovima i potkrovlju su projektovana po dva jednosobna stana, kako je i bilo predviđeno idejnim rješenjem na koje je izdata saglasnost i započeto građenje, a koji postupak se nastavlja, dok je u suterenu predviđen jedan jednosoban stan i mini spa sadržaj ( u prethodnom projektu u suterenu su bila predviđena dva jednosobna stana). Izmjena se ogleda i u ukidanju podrumске etaže - garaže, koju zbog stabilnosti terena nije bilo moguće realizovati, te je parkiranje riješeno na način kako je predviđeno izmijenjenim idejnim rješenjem.

U vezi sa etažom suterena, prvostepeni organ je utvrdio, uvidom u izmijenjeno idejno rješenje predmetnog objekta, da je klasifikacija etaže suterena izvršena u skladu sa važećom planskom dokumentacijom u okviru urbanističke parcele, nakon čega će se vršiti uređenje terena u skladu sa projektno-tehničkom dokumentacijom, te uskladiti trenutno stanje na terenu sa istom.

U vezi polukružnog potpornog zida, prvostepeni organ navodi da s obzirom da se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele, tehnička dokumentacija mora biti usklađena sa važećom planskom dokumentacijom i definisanim granicama urbanističke parcele, odnosno nije dozvoljeno raditi intervencije van urbanističke parcele. Postojeći potporni zid nalazi se na prostoru koji je važećim planom definisan kao površina za saobraćaj, pri čemu je predviđeno proširenje kontaktnih saobraćajnica i trotoara, pa je izmijenjeno idejno rješenje zasnovano na odredbama planskog dokumenta i ne predviđa intervencije van granica urbanističke parcele. Planirana izgradnja objekta predviđena je na urbanističkoj parceli gdje kota terena u zoni glavnog pristupa objektu iznosi 966,90 i u idejnom rješenju je usvojena kao kota konačno uređenog terena u tom dijelu parcele. U odnosu na ovu kotu, etaža prizemlja je projektovana kao izdignuta za 1,20 m, što je u skladu sa smjernicama važećeg DUP-a.

Nadalje, prvostepeni organ navodi da se predmetnim idejnim rješenjem ne tretiraju pomoćni objekti, uključujući potporne zidove, već su isti predmet posebnih postupaka u skladu sa važećim propisima. Utvrđeno je da je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta riješeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, uključujući i mogućnost obezbjeđivanja nedostajućih parking mjesta na drugoj parceli, na osnovu važećeg ugovora. Ocjena pravne sigurnosti, trajnosti i eventualnog prestanka ugovornog odnosa nije predmet ovog postupka, niti može biti osnov za osporavanje idejnog rješenja. Prvostepeni organ smatra da navodi koji se odnose na istorijat korišćenja pristupa preko katastarske parcele investitora, kao i pitanja imovinsko-pravnih odnosa, ne mogu biti relevantan osnov za uslovljavanje ili osporavanje idejnog rješenja, jer se radi o pitanjima koja se rješavaju u posebnim postupcima pred nadležnim organima. Posebno se ističe da je investitor, iako predmetna površina predstavlja dio njegove urbanističke parcele predviđene za realizaciju planiranog objekta, shodno sugestijama prvostepenog organa, omogućio pristup susjednom objektu preko dijela svoje parcele, imajući u vidu činjenicu da podnosilac prigovora nema drugi obezbjeđen pristup svojoj nepokretnosti. Ovakvo postupanje investitora ocijenjeno je kao čin dobre volje i izlazak u susret susjedu, te ne predstavlja obaveznu koja proizilazi iz važeće planske dokumentacije, niti se može tumačiti kao osnov za uslovljavanje ili osporavanje predmetnog idejnog rješenja.

U odnosu na naprijed navedene rezultate ispitnog postupka, žalitelj je dostavio izjašnjenje, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, gdje navodi da ostaje pri ranije iznijetim

primjedbama i osporava nalaze iz Obavještenja o rezultatima ispitnog postupka i predlaže da se saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje ne izda.

Činjenica je da je prvostepeni organ na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatovao da su arhitektonske karakteristike izmijenjenog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" („Sl.list CG - o.p.“ br.11/09 i 33/13), zbog čega je izdao predmetnu saglasnost.

Imajući u vidu spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo da je postupak izdavanja predmetne saglasnosti sproveden u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku, odnosno da je omogućeno učešće strankama u postupku i izjašnjavanje na rezultate ispitnog postupka. S tim u vezi, podnosioci zahtjeva za izdavanje predmetne saglasnosti su u postupku pred prvostepenim organom, dostavili izjašnjenje na navode žalitelja pisanim putem, dana 19.01.2026.godine, aktom, broj: 02-03-333/25-1703/up-6. Uz izjašnjenje, podnosioci zahtjeva, dostavili su korigovano idejno rješenje u skladu sa sugestijama prvostepenog organa, a koje se odnose na omogućavanje pristupa susjednom objektu. Ukazuju da su navodi neosnovani i u suprotnosti sa tehničkom dokumentacijom, da je izmjena projekta izvršena u skladu sa zakonom propisanom procedurom, te da je etaža pravilno definisana kao suteren, uz poštovanje planskih i visinskih parametara iz DUP-a i geodetske podloge. U pogledu potpornog zida, navode da je rješenje usklađeno sa važećom planskom dokumentacijom, da nema manipulacije nivelacijom terena, te da navodi stranke proizlaze iz pogrešnog tumačenja grafičkih i visinskih priloga. Navode da je uslov obezbjeđenja parking mjesta ispunjen, pri čemu ugovor o korišćenju dijela druge parcele smatraju pravno valjanim i u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima. U odnosu na pristup parceli stranke, ukazuju da neformalni raniji način korišćenja dijela njihove parcele nema pravni značaj za predmetni postupak i da osporavanje idejnog rješenja nije zasnovano na relevantnim propisima niti stvarnom stanju, te da se nastavi postupak izdavanja saglasnosti.

Uvidom u spise predmeta i mišljenje Direktorata za građevinarstvo - Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ovog ministarstva od dana 18.03.2026.godine, u predmetnom slučaju, odnosno uvidom u CD idejnog rješenja arhitektonskog projekta-izmijenjenog za stambeni objekat na urb.parceli UP1, zona I, podzona I3 u zahvatu DUP-a „Kolašin-Centar“ izmjene i dopune, utvrđeno je da je u dijelu Opšte dokumentacije dostavljena sva dokumentacija propisana odredbom člana 10 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl.list CG“ broj: 53/25), kao i da su izdatim UTU-ima, broj: 05-5048/4 od 07.10.2020.godine, od strane Sekretarijata za planiranje prostora „komunalne poslove i saobraćaj opštine Kolašin, za lokaciju UP1, zona,I, podzona I3, propisani urbanistički parametri: površina urb.parcele 441,89m<sup>2</sup>; površina prizemlja 122,44m<sup>2</sup>; spratnost S+P+2+Pk i BGP objekta 612,20m<sup>2</sup>, dok je namjena objekta za individualno stanovanje.

Nadalje, utvrđeno je da je u idejnom rješenju objekat projektovan na dijelu urb.parcele UP1, koji čini kat.parcela, broj: 886/1 KO Kolašin, površine 454m<sup>2</sup> po Listu nepokretnosti 1602-prepis - PJ Kolašin, nakon geodetskog premjeravanja i urađenog Geodetskog elaborata parcelacije po DUP-u od strane d.o.o. „Geoengineering“ iz Podgorice, ovjeren od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu, broj: 886 KO Kolašin, koji je priložen u tehničkoj dokumentaciji. Idejnim rješenjem ispoštovani su urbanistički parametri iz UTU-a: indeks zauzetosti 0,27, indeks izgrađenosti 1,38, shodno korigovanoj površini parcele i ukupna BGP objekta, iznosi 613,41m<sup>2</sup>.

Na geodetskoj podlozi urađenoj od strane d.o.o. „Geoengineering“ iz Podgorice, prikazano je položajno i visinsko postojeće stanje lokacije, kat.parcele, broj: 886 i parcele u okruženju: k.parcele, broj: 647/1 na kojoj je postojeća saobraćajnica, sa zapadne strane lokacije u blagom padu, visinske kote ulice 962.78 m. nadmorske visine do 962.20 m. nadmorske visine, kat.parcela, broj: 885 visinske kote ulice 963.71m. nadmorske visine do 966.95 m. nadmorske visine i kat.parcela, broj: 899 visinske kote ulice 967.37m. nadmorske visine do 967.65m. nadmorske visine sa istočne strane lokacije, teren je takođe u blagom padu. Prema snimljenim visinskim kotama, predmetna lokacija je na visinskoj koti od 965,60m. nadmorske visine na sjevernom dijelu lokacije do 966,91 m. nadmorske visine na krajnjem jugozapadnom dijelu lokacije. Dio parcele kat.parcele, broj: 886 prema susjednoj kat.parceli, broj: 887 visinska kota terena je 965,10m. nadmorske visine. Prema snimljenom stanju sa terena i geodetskoj podlozi iz plana se zaključuje da je evidentna denivelacija terena same lokacije u odnosu na saobraćajnicu sa sjeverne strane označene kao k.p.broj: 647/1 KO Kolašin.

Nadalje, utvrđeno je da je u projektu etaža, koja se prikazuje kao suterena, postavljena na način da je kota ulaza sa sjeverne strane na nivou terena. Na bočnim stranama objekta projektovani su prozori sa visinom parapeta 2.0m, što ukazuje da etaža suterena nadvisuje teren oko objekta, samo je južna strana objekta prikazana da je zatvorena u terenu. Ovako projektovana etaža nije suterena, shodno odredbi člana 101 stav 3 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" ("Sl.list CG", broj: 24/10), kojom je propisano da je suterena podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.0m. U projektu je gornja kota temeljne ploče na koti terena 965.10, (najniža kota terena na lokaciji), što ukazuje da etaža nije ukopana u teren. Oko etaže se vrši naknadno nasipanje zemlje. Zbog navedenog se konstatuje, da etaža po svom položaju u odnosu na teren nije suterena, nego prizemlje.

U dijelu koji se odnosi na nivo izdizanja kote poda prizemlja objekta za 1,20m u projektu, činjenica je da to nije propisano UTU-ima za objekte individualnog stanovanja, već je ova odredba propisana UTU-ima plana za objekte kolektivnog stanovanja.

Nadalje, planom je za UP1 zona I, podzona I3, propisano individualno stanovanje sa 6 stambenih jedinica, dok je u idejnom rješenju projektovano 9 stambenih jedinica, što je 50% više od dozvoljenog.

Takođe je UTU-ima propisano za svaki stan minimalno 1 parking mjesto. U grafičkom dijelu projekta - Situacija sa uređenjem terena, na parceli je obezbjeđeno pet parking mjesta, što nije dovoljno, za projektovanih 9 stambenih jedinica. Projektom nije prikazano gdje se obavlja parkiranje za četiri vozila.

Utvrđeno je da se ugovor zaključen između podnosioca zahtjeva za izdavanje predmetne saglasnosti i d.o.o. "LD Group" iz Nikšića, za parkiranje na kat parcelama iz lista nepokretnosti PJ Kolašin – Prepis 1563 KO Kolašin, koji je priložen u dokumentaciji podnosioca zahtjeva, ne može smatrati relevantnim dokazom, jer su u predmetnom listu evidentirane kat.parc.br.: 789/4, 790/1, 790/2, 793/1, 793/6, 793/7 i 793/8, dok ugovorom nije precizirano na kojim kat parcelama bi se parkirala vozila za potrebe objekta na UP1. Nesporna je činjenica da se navedene kat.parcele nalaze u obuhvatu zone J, koju odvaja dvosmjerna ulica, a u obuhvatu su urb.parcela (UP1 i UP1\*) gdje je planom predviđeno građenje novih stambenih objekata sa djelatnostima, a ne parking površine.

Shodno navedenom, ovo ministarstvo je utvrdilo da ožalbeno rješenje kojim se daje saglasnost na izmjenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na katastarskoj parceli br.888/1 KO Kolašin, koja čini dio urb.parcele UP1, zona I, podzona I3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centar Kolašin-izmjene i dopune(Sl.list CG-opštinski propisi br.11/09,33/13) u Kolašinu, nije izdato u skladu sa članom 22 st.1 i 2 Zakona o izgradnji objekata.

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je kod činjenice da je izvršena povreda člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, usvojila žalbu i vratila predmet na ponovni postupak i odlučivanje istom organu – član 126 stav 7 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.

