



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: УП II-05-042/25-153/8

16. јун 2026. године

ГЛАВНИ ГРАД ПОДГОРИЦА

СЛУЖБА ГЛАВНОГ ГРАДСКОГ АРХИТЕКТЕ

ПОДГОРИЦА

Његошева бр. 13

Доставља се рјешење број и датум горњи. У складу са чланом 131 Закона о управном поступку (" Службени лист Црне Горе " , бр. 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), исто је потребно без одлагања доставити странкама.

МИНИСТАР

Славен Радловић



ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радловић

Жаклина Радловић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: УП II-05-042/25-153/8

16. јун 2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног Градског архитекте, на основу чл.8,10,22 ст.2 у вези чл. 22 и 25 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/26) као и чл.18,46 став 1 и 126 став 9 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе " 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17) рјешавајући по жалби „ЛУХОР ПЛАСМАН“ д.о.о из Подгорице, изјављење против рјешења Главног градског архитекте – Главног града Подгорица бр: УП I 30-332/23-194 од 24.02.2026.године, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Усваја се жалба „ЛУХОР ПЛАСМАН“ д.о.о из Подгорице и поништава се рјешење – Главног града Подгорица Општине Подгорица - Служба Главног градског архитекте бр. УП I 30-332/23-291 од 24.02.2026.године.

Даје се сагласност подносиоцу захтјева "ЛУХОР ПЛАСМАН" д.о.о из Подгорице, на идејно рјешење привременог објекта намијењеног за трговину и услуге на дијелу кат. Парцела бр: 4021/6 КО Доња Горица, на локацији бр.53, зона V, у Програму привремених објеката на територији Главног града Подгорица од 2025 до 2030. године ("Службени лист Црне Горе - Општински прописи" бр. 57/25)

Образложење

Ожалбеним рјешењем одбија се захтјев жалитеља, број УП 30-332/23-291 од 03.10.2023.године, за издавање сагласности на идејно рјешење привременог објекта намијењеног за трговину и услуге на дијелу кат.парцеле, бр. бр:4021/6 КО Доња Горица, на локацији бр.53, зона В, у Програму привремених објеката на територији Главног града Подгорица од 2020 до 2024. године.

Против цитираног рјешења, жалитељ је изјавио жалбу због непотпуно и неправилно утврђеног чињеничног стања, погрешне примјене материјалног права и битних повреда правила поступка. У битном истиче да првостепени орган није правилно примијенио чл. 117 Закона о изградњи објеката, којим је прописан континуитет правног статуса привремених објеката који су постављени у складу раније важећим прописима. У конкретном случају не ради се о новом постављању привременог објекта, већ о објекту који је законито постављен на основу правоснажног рјешење надлежног органа, због чега није било основа за примјену одредби које се односе на постављање новог објекта нити за захтијевање нове сагласности главног градског архитекте. Даље наводи да чињенично стање није потпуно утврђено јер орган није цијенио чињеницу да је подносилац благовремено поднио захтјев за продужење важења предходног рјешења, о којем никада није одлучено. Такође, није утврђено да је предметни објекат постојао И био законито постављен у вријеме подношења захтјева, нити је образложено због чега се прекида континуитет његовог правног статуса. Побуњено рјешење не садржи јасне И потпуне разлоге о одлучним чињеницама И правним питањима, због чега је онемогућена контрола његове законитости. Првостепени орган није образложио због чега није примијенио чл. 117 Закона нити због чега сматра да је за постојећи законито постављени објекат неопходна нова сагласност главног градског архитекте. Указао је да поступајући у складу са раније донесеним управним актима и благовремено предузетих радњи ради заштите својих права, ужива заштиту начела правне сигурности и легитимних очекивања. У коначном је предложио да другостепени орган усвоји жалбу.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, грдаског парка и објеката из чл. 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко – техничким условима у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), док је ставом 2 истог члана прописано да Главни градски архитекта даје сагласност на 1) идејно рјешење архитектонског пројекта из става 1 овог члана, који се односи на зграде до 3000м² бруто грађевинске површине, осим хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта и као и на идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из чл. 72 ст.3 и 5 овог закона.

Чланом 8 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25) дата је дефиниција техничке документације и утврђено је да је иста

скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко- техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1 овог закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став.2 Закона чини обавезаност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко- техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25) наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објеката а нарочито: уклапање објеката у простор, положај објеката у оквиру локације и према сусједним објектима;3Д визуелизација објеката; услови и рјешења прикључења објеката на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове бр. УП I 04-335/25-5231 од 17.03.2026.године издате од стране Секретаријата за комуналне послове-Главног града Подгорице, и допуњено идејно рјешење-овјерено електронским потписом пројектанта дана 08.06.2026.године, у 12:37:52+02 00 за привремени објекат за трговину и услуге.

Ово Министарство, размотрило је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешење, а ово из следећих разлога:

Сходно Програму привремених објеката на територији Главног града Подгорица 2025-2030. Године ("Службени лист – општински прописи" бр. 39/20, 38/22, 57/25) на локацији означеној бројем 53 (Зона V), на дијелу катастарске парцеле број 4021/6 КО Доња Горица, предвиђено је постављање привременог објекта намијењеног за трговину и услуге, максималне површине до 216 м².

Према Програму за

Објекат за трговину и услуге је привремени објекат намијењен за пружање трговинских и других услуга.

Начин причвршћивања за тло:

- Монтажно-демонтажни привремени објекат;
- Непокретни

Димензионисање:

- Индекс заузетости парцеле износи максимум 0.50;
- Уколико се задати индекс заузетости не поклапа са максимално задатом бруто грађевинском површином, поштовати максимално задату бруто грађевинску површину;
- Свијетла висина приземља износи максимум 6м.

Спратност:

- Максимална спратност објекта је приземље (могуће организовање галерије на површини не већој од 30% површине приземља, која улази у максималну БПП)

Материјали:

- Трајног материјала- челика поцинчаног и пластифицираног у боји, од инокса или од елоксираног или пластифицираног алуминијума;
- Структура фасада и зидова објекта за трговину и услуге може бити од поцинчаних бојених лимова, полиуретанских панела, термопан стакла, фасадних ламината или фасадних испуна са каменим или дрвеним облогама;
- Својим изгледом, обликовањем и бојом усклађен са простором у којем се поставља.

Начин постављања:

- Монтира се на готову подлогу (асфалт, бетон, камене плоче, дрво), са могућношћу да се са локације уклоне у целини или у дјеловима;
- Локација за грађење, односно постављање објекта, мора бити минимално удаљења 2м од сусједних катастарских парцела или мање уз евентуалну сагласност власника сусједних парцела
- Грађевинска линија у односу на регулациону линију (линију ка саобраћајници) поштовати из планског документа, а уколико није на снази или је непостојећа планска документација, исту планирати на растојању од 5м.
- За све објекте за трговину и услуге из којих се стварају/емитују отпадне воде, а планирани су на подручју гдје није изграђена јавна канализациона мрежа третман/пречишћавање отпадних вода обављаће се уградњом уређаја за биолошко пречишћавање отпадних вода. Ефикасност пречишћавања отпадних вода, на нивоу параметра квалитета испуштене воде (Ефлуента) из уређаја за биолошко пречишћавање отпадних вода мора бити у складу са квалитетом који прописује Правилник о квалитету и санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода, начину и поступку испитивања квалитета отпадних вода и садржају извјештаја о утврђеном квалитету отпадних вода („Сл. Лист ЦГ“, бр. 56/19).
- Сакупљене /и сталожене отпадне воде из био-пречишћивача праниће се /црпити одговарајућом динамиком од стране овлашћене и технички опремљене фирме (јавно комунално предузеће или правно или физичко лице које је специјализовано за обављање тих послова) са којом корисник/власник објекта за трговину и услуге закључује уговор о другорочном цршењу црпљења, одвоза и третмана исталожених отпадних вода.

Други објекти:

- Може се везати уз грађевински објекат, под условом да тај грађевински објекат (уз који се „везује“ привремени) посједује грађевинску дозволу.

Паркирање:

- За објекте који се граде, односно постављају, обавезно је планирање привременог паркиралишта;
- Обезбиједити 1ПМ на 30м² БГП објекта (минимум 2 паркинг мјеста)

Зелене површине:

- Приликом постављања, односно изградње објекта неопходно је да се на локацији предвиди мин 20% уређене зелене површине.

Увидом у идејно рјешење утврђено је да је на предметној локацији пројектован привремени објекат за трговину и услуге укупне бруто површине 215.91 м² (програмом задато 216 м²), индекс изграђености 0.40 (програмом задато 0.40), површина под објектом 215.91 м² (програмом задато 216м²), спратности П (програмом задато П) – у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Идејним рјешењем је предвиђена заступљеност зеленила од 21% (124.88м²)

Из предње наведеног, ово Министарство је утврдило да је пројектовани објекат у потпуности усклађен са урбанистичко-техничким условима и параметрима из Програма привремених објеката на територији главног града Подгорице (означена локација бр.53, зона V)

Наиме, у одлучујућим разлозима за одбијање у образложењу оспореног рјешења, првостепени орган наводи, између осталог да је поднијето идејно рјешење формално усклађено са урбанистичко – техничким условима, али да је предметни захтјев одбијен јер је објекат већ изграђен те да се сагласност за идејно рјешење даје за будуће грађење а не на затечено стање већ изграђеног објекта без потребне техничке документације.

Увидом у списе предмета, ово министарство, утврдило је да је првостепени орган донио рјешење којм је одбио захтјев жалитеља, бр: УП I 30-332/23-291 од 03.10.2023.године, за издавање сагласности на идејно рјешење привременог објекта намијењеног за трговину и услуге на дијелу кат.парцеле, бр. бр:4021/6 КО Доња Горица, на локацији бр.53, зона V, у Програму привремених објеката на територији Главног града Подгорица од 2020 до 2024.године ("Службени лист Црне Горе- Општински прописи", бр: 39/20 и 38/22), из разлога што је закључио да на локацији није могуће постављање предметног привременог објекта, јер на предметној парцели већ постоји изграђен привремени објекат, због

чега је мишљења да није могуће ретроактивно примијенити члан 22 Закона о изградњи објеката, који је како наводи у образложењу ожалбеног рјешења, повољнији за странку, већ треба примијенити одредбе Закона о легализацији бесправних објеката.

Надаље, из списка предмета произилази да је првостепени орган донио ожалбено рјешење поступајући по рјешењу другостепеног органа овог министарста, бр: УП II 05-042/25- 153/2 од 16.04.2025.године, а након спроведеног испитног поступка, у којем се обратио Управи за инспекцијске послове Главног града Подгорица, захтјевом бр.УП I 30-332/23 -191/9 од 18.11.2025.године, за изјашњење да ли на предметној локацији постоји већ изграђени привремени објект. Управа за инспекцијске послове Главног града Подгорица, доставила је одговор на цитирани захтјев, под бројем: УП I 19-714/25 -1543 од 27.11.2025.године, у којем је обавијестила првостепени орган да на предметним парцелама постоји изграђени објект инвеститора д.о.о "ЛУХОР ПЛАСМАН" из Подгорице, тј. жалитеља. Првостепени орган је обавијестио жалитеља о наведеном чињеничном стању актом, број: 30-332723-191/10 од 22.12.2025.године и затражио да се изјасни о резултатима испитног поступка, достави доказе и нове чињенице, што је исти урадио, достављањем изјашњења, актом, бр.30-332/34- 291/12 од 30.12.2025.године, у којем је, у битном навео, да се обавеза прибављања техничке документације из чл. 117 Закона о планирању и простора и изградњи објеката, не односи на привремене објекте који су изграђени у складу са прописма који су важили прије доношења програма привремених објеката, уколико су усклађени са УТУ—има из Програма и предложио да се поступак обустави.

Дакле, након поступања по укидном рјешењу првостепени орган је донио ново рјешење које се побија овом жалбом.

Након разматрања списка предмета, испитивања побијаног рјешења и наводе жалбе, ово Министарство је утврдило да је жалба у цјелости основана.

Првостепени орган је погрешно и контрадикторно примијенио материјално право када је узео у обзир налаз инспекције о постојању изграђеног објекта као препреку о давању сагласности, чиме је погрешно примијенио институте намијење бесправној градњи на објект који ужива правни континуитет и заштиту стеченог положаја. Чињеница да предметни привремени објект већ физички постоји на терену не може бити правни основ за одбијање захтјева, с обзиром на то да је постављен на основу ранијег законитог акта надлежног органа, а поступак за наставак коришћења локације покренут је благовремено. Становиште првостепеног органа према којем би жалилац морао уклонити постојећи, законито постављени објект само да би орган одлучио о његовом поновном постављању, правно је неодрживо и дубоко супрорно начелима правне сигурности и заштите легитимних очековања странке.

Дакле, како технички параметри, обликовање и материјализација објекта из допуњеног идејног рјешења у свему одговарају прописаним условима, а правни континуитет објекта искључује примјену прописа о бесравној градњи, стекли су се сви законски услови за давање сагласности у овој управној ствари.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, ово Министарство, Директорат главног државног архитекте, је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева "ЛУХОР ПЛАСМАН" д.о.о из Подгорице, на идејно рјешење привременог објекта намијењеног за трговину и услуге на дијелу кат. парцела бр: 4021/6 КО Доња Горица, на локацији бр.53, зона V, у Програму привремених објеката на територији Главног града Подгорица од 2025 до 2030. године ("Службени лист Црне Горе - Општински прописи" бр. 57/25)

Сагласно изложеном, овај орган је примијенио одредбу чл.126 став 9 Закона о управном поступку, поништио првостепено рјешење и сам мериторно одлучио као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се покренути управни спор, тужбом пред Управним судом Црне Горе у року од 20 дана од дана пријема рјешења.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ



Жаклина Радуловић

Jaklina Radulovic

Достављено:

- Служби Главног градског архитекте Главни град Подгорица;
- а/а.