



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV Proleterske brigade broj  
19

81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/24-430/5  
Podgorica, 08.07.2025. godine

**OPŠTINA TIVAT**  
**Služba Glavnog gradskog arhitekta**

**TIVAT**  
Trg Magnolija br. 1

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, u skladu sa članom 131 Zakona o upravnom postupku.

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**

Peđa Davidović

*Peđa Davidović*

Dostavljeno:

-naslovu;

-a/a.



**MINISTAR**  
*Slaven Radunović*



Broj: UPII 05-042/24-430/5

Podgorica: 08.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi Malić Nade, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Tivat br. br. 01-333/22-UP-I-166/15 od 11.03.2024.godine kojim je odbijen zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 2-5, kat. parcela 154/3 KO Bogišići, u zahvatu DUP-a "Đuraševići" ("Sl. List CG – o.p.", br. 21/18), na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i 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

## R J E Š E N J E

Žalba se odbija.

## O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem br. 01-333/22-UP-I-166/15 od 11.03.2024.godine, odbijen je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 2-5, kat. parcela 154/3 KO Bogišići, u zahvatu DUP-a "Đuraševići" ("Sl. List CG – o.p.", br. 21/18).

Protiv citiranog rješenja Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Tivat, izjavljena je žalba od strane podnosioca zahtjeva Malić Nade, u cilju ispitivanja zakonitosti istog. Žalba je izjavljena iz svih zakonom predviđenih razloga i u istoj se u bitnom navodi, da pristupni put po važećem planskom dokumentu omogućava gradnju na ostatku urbanističke parcele UP 2/5, ali da to nije uvažio glavni gradski arhitekta. Isti dalje navodi da je glavni gradski arhitekta povrijedio Zakon o upravnom postupku, jer nije prihvatio činjenice i okolnosti koje su bile važne za donošenje pravilnog rješenja. Ovo sa razloga kako tvrdi, jer Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata u članu 237 omogućava gradnju na dijelu urbanističke parcele, a da je vlasnicima kat. parcela broj 155 i 156 koje ulaze u sastav urbanističke parcele na kojoj je planirana predmetna gradnja, i dalje omogućena gradnja na istim.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 Zakona, tač. 1-6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) propisano je da glavni državni arhitekta 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 građevinskim linijama); 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 za urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Stavom 5 člana 88 Zakona, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da je na potpuno utvrđeno činjenično stanje, bez povrede pravila postupka, pravilno primijenjeno materijalno pravo, o čemu su u obrazloženju dati jasni razlozi koje ovo ministarstvo prihvata.

Naime, postupajući po predmetnoj žalbi, ovaj organ je aktom br. UPII 05-042/24-430/3 od 15.04.2025.godine, u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrdio rezultate ispitnog postupka, kojima je uputio na na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan “Đuraševići” (“Sl. Crne Gore-opštinski propisi br.21/18) u poglavlju 5.4. Uslovi za parcelaciju stoji da su “urbanističke parcele u obuhvatu plana dobijene preparcelacijom. Planersko opredjeljenje pri preparcelaciji slijedilo je postavke Programskog zadatka u dijelu minimalnih dimenzija (širina ne manja od 20 m), oblika i površina novih parcela (minimalno 500 m<sup>2</sup>). To znači da je neophodno da se dio parcela pripoji drugima kako bi se postigli traženi standardi. Takođe, stav planera bio je da se postojeće velike parcele ne dijele po svaku cijenu, već da se zadrže kao potencijalne lokacije većih turističkih objekata.”  
“Po pravilu, na jednoj urbanističkoj parceli može biti samo jedan stambeni objekat.”

Uvidom u idejno rješenje projektovano od strane “ARHILINE” doo Nišić, ovjereno elektronskim poptisom projektanta dana 20.02.2023.godine u 08:35:23 +01'00', utvrđeno je da je istim planirana gradnja stambenog objekta na kat. parceli br.154/3 KO Bogišići koja obrazuje dio UP 2-5 u zahvatu DUP-a “Đuraševići”. Preostali dio predmetne UP 2-5 čine djelovi kat. parcela br. 155 i 156 KO Bogišići i iste nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva.

Imajući prednje u vidu, kao i da planskim dokumentom predmetna lokaciji UP 2-5 pripada namjeni stanovanje manje gustine (SMG), koje po planu predstavlja (individualno) stanovanje bez drugih sadržaja (poglavlje 5.1. uslovi u pogledu planiranih namjena), jasno je da je na predmetnoj urbanističkoj parcele moguće graditi samo jedan stambeni objekat.

Osim toga, u urbanistiko-tehničkim uslovima br.0902-351-55/4 od 12.02.2019.godine, u poglavlju 7.2 Pravila parcelacije, stoji “Napomena: Da bi se realizovala planirana namjena odnosno gradnja, urbanistička parcela mora biti zaokružena tj. formirana prema planu parcelacije, bez obzira na njihov broj, djelove odnosno vlasništvo. Shodno navedenom investitor treba da reguliše imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP 2-5 zbog vlasničke podijeljenosti.”

Na osnovu prednje iznesenog činjeničnog stanja konstatovano je da je prvostepeni organ tačno utvrdio činjenično stanje, pa je na predmetnoj UP2-5 moguće graditi samo jedan stambeni objekat. Gradnja na istoj je moguća, kako je to UT-im propisano, u slučaju da se riješe imovinsko-pravni odnosi i kompletna UP 2-5 bude u vlasništvu jednog investitora ili da se zaključi ugovor o zajedničkoj izgradnji svih vlasnika kat. parcela koje ulaze u sastav predmetne urbanističke parcele.

Kako dostavljanje citiranog akta Ministarstva broj UPII 05-042/24-430/3 od 15.04.2025. godine, nije bilo moguće izvršiti adresatima: Malić Nadi, Okijević Silviji, Okijević Robertu, Okijević Radu i Bujenović Vladu, na jedan od načina iz člana 84 i 85 Zakona o upravnom postupku, to je dostavljanje izvršeno javnim obavještanjem na osnovu člana 87 istog zakona, objavljivanjem pismena br. UPII 05-042/24-430/3 od 15.04.2025. godine, na oglasnoj tabli ovog ministarstva.

Na prednje citira obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, izjašnjenje je dostavio Bujenović Vlado preko svog punomoćnika Đurović Bojane, advokata iz Kotora, koji u istom navodi da se kao i u ranijem postupku protivi idejnom rješenju koje je dostavljeno od strane Malić Nade. Ponavlja stav da je na UP 2-5 predviđena gradnja samo jednog objekta, te da bi udovoljavanjem ovakvog zahtjeva Malić Nadi, bila iscrpljena svaka mogućnost da ostali vlasnici katastarskih parcela koje ulaze u sastav navedene urbanističke parcele, sagrade svoj objekat. Dalje navodi, da se predmetna UP sastoji od tri katastarske parcele, a da je Malić Nada vlasnica samo jedne, dok se vlasnici ostale dvije katastarske parcele koje čine većinu UP protive ovakvom idejnom rješenju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je žalba neosnovana, sa razloga jer u konkretnom slučaju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi na način kako je to propisano UT uslovina, te ukazano Obavještenjem o rezultatima ispinog postupka broj UPII 05-042/24-430/3 od 15.04.2025.godine.

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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peda Davidović, dipl. pravnik

