



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: УП II-05-042/26-92/2

29. мај 2026. године

## ПРИЈЕСТОНИЦА ЦЕТИЊЕ

СЛУЖБА ГРАДОНАЧЕЛНИКА- ГЛАВНИ ГРАДСКИ АРХИТЕКТА

ПРИЈЕСТОНИЦА ЦЕТИЊЕ

Баја Пивљанина 2

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 Радуновић



ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић

*Жаклина Радуловић*

Достављено:

- а/а;
- наслову



Црна Гора  
Министарство просторног планирања, урбанизма  
и државне имовине



Број: УП II-05-042/26-92/2

29. мај 2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по жалби „УРБИНГ“ ДОО из Подгорице, изјављење против рјешења Главног градског архитекте Пријестонице Цетиње бр.01-332/26-УПИ-4 од 09.04.2026.године на основу члана 22 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/26), као и члана 18, 46 став 1 и 126 став 4 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), доноси

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

**Одбија се** жалба „ УРБИНГ“ ДОО изјављена дана 27.04.2026.године, против рјешења Главног градског архитекте Пријестонице Цетиње бр.01-332/26-УПИ-4 од 09.04.2026.године.

## Образложење

Ожалбеним рјешењем бр. бр.01-332/26-УП I-4 од 09.04.2026.године, првостепени орган одбио је захтјев бр.01-332/26 – УП I-4 од 12.02.2026.године, поднијет од стране „УРБИНГ“ ДОО из Подгорице, за давање сагласности на идејно рјешење реконструкције рушевине у стамбени објект, пројектованог на катастарској парцели бр. 1699 КО Његуши, у захвату Генералног урбанистичког рјешења Његуша, у оквиру Просторно урбанистичког плана Пријестонице Цетиње (“Сл. Лист ЦГ-општински прописи” бр. 12/14) израђеним од стране “Студио ЛМЛ” д.о.о. Подгорица и овјерено електронским потписом од 07.04.2026.године у 19:55:26 ИР на име Мирсада Слахића.

Наведено првостепено рјешење жалилац побија због битне повреде правила управног поступка и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања. Жалилац је у битном навео да на предметној парцели постоји рушевина некадашњег објекта која је саграђена прије више од 100 година и иста је у рушевном стању више од 70 година. Жалилац такође истиче да је идејни пројекат (са допунама) у потпуности усклађен са издатим УТУ и Смјерницама плана ГУР Његуши за градњу у амбијеталним руралним цјелинама. Истиче да је Главни градски архитекта нетачно интерпретирао смјернице плана када је закључио да се постојећи објекти не могу мијењати новим у овој специфичној зони, међутим из

смјерница ГУР-а које представљају изузетак у плану произилази да „ако је постојећи објект у зони амбијеталне цјелине дотрајао или у рушевном стању а инвеститор тражи рушење ради обнове, објект се може реконструисати према условима тог плана“. Такође је указао да је вјештак грађенинске струке Татјана Станковић са Цетиња у свом налазу и мишљењу констатовала да се на катастарској парцели 1699 КО Његуши налазе рушевине и остаци камених зидова некадашњег објекта чија се старост процјењује на преко 100 година. Из налаза такође произилази да је рушевина без темеља, да су зидови рушевине значајно оштећени, дотрајали и статистички настабилни па је вјештак мишљења да треба извршити њихово уклањање и градити нове зидове објекта, поштујући смјернице и услове Генералног урбанистичког рјешења Ђегуша, који се односе на становање мале густине.

Чланом 25 Закона о изградњи објеката прописано је да се против рјешења главног градског архитекте може изјавити жаба Министарству.

Сходно чл. 22 ст.2 Закона о изградњи објеката, надлежност Главног градског архитекте стриктно је ограничена на оцјену усклађености идејног рјешења са архитектонским и естетским карактеристикама објекта, те усклађености са урбанистичким параметрима и планског документа (ПУП).

Ово Министарство је по разматрању жалбе, ожалбеног рјешења и осталих списа ове управне ствари, утврдило да је првостепени поступак правилно спроведен и да су релевантне чињенице правилно и у потпуности утврђене, да је на тако утврђено чињенично стање правилно примијењено релевантно материјално право, као и да се поступајући Главни градски архитекта кретао у оквирима својих овлашћења, те да је законитост рјешења несумњива, због чега су се стекли услови да се жалба одбије као неоснована.

У циљу провјере жалбених навода којима се оспорава истовјетност захтјева, ово Министарство је у другостепеном поступку прибавило стручно мишљење из којег произилази:

Након сагледавања допуњеног идејног рјешења није утврђено да је постојеће стање рушевине у складу са геодетском подлогом, нити је поврђено да планирани реконструисани објект одговара постојећем стању у хоризонталним и вертикалним габаритима.

Према урбанистичко-техничким условима, у поглављу 18 тачно је наведено следеће:

“Максимална спратност објекта: Су+П (у складу са достављеном геодетском подлогом и листом непокретности који су саставни дио ових услова); максимална висина објекта: У складу са достављеном геодетском подлогом. Горе наведено је неопходно испоштовати у складу са дигиталном подлогом снимања рушевина, снимљена од “Гео-метар” д.о.о. Подгорица, дана 2.11.2023. год., која је саставни дио ових услова број 05-332/23-682 као и листом непокретности број 1677.”

На основу горе наведеног, потребно је приказати преклоп постојећег и новопроектваног стања, те усагласити и доказати да се реконструисани објекат поклапа са постојећим стањем у хоризонталним и вертикалним габаритима, како би се испунили основни урбанистички параметри задати урбанистичко техничким условима.

Сходно поглављу 18 - Смјернице за обликовање и материјализацију, а посебно у односу на амбијентална својства предметног подручја, у склопу идејног рјешења потребно је доставити фотографије објекта, извршити графички приказ и анализу постојећег стања објекта, очуване фасаде, као и позиције и димензија постојећих отвора на објекту, како би се сагледало у којој мјери је сачуван аутентични изглед објекта.

Дакле, првостепени орган је правилно и потпуно утврдио чињенично стање и када је одбио захтјев за давање сагласности на идејно рјешење реконструкције рушевине у стамбени објекат на катастрској парцели број 1690КО Његуши.

Наиме, увидом у достављену документацију и стручну оцјену предметног допуњеног идејног рјешења, утврђено је да пројектна документација, коју је израдио „Студио ЛМЛ“ доо, Подгорица, има битних техничких и урбанистичких недостака због којих нијесу испуњени обавезујући услови из издате урбанистичко-техничке документације. Прегледом допуњеног идејног рјешења није утврђено нити потврђено да постојеће стање рушевине на терену одговара достављеној геодетској подлози. Из достављених графичких прилога се не може утврдити да планирани реконструисани објекат у хоризонталним и вертикалним габаритима одговара затеченом стању. Жалилац у пројекту није приказао јасан преклоп постојећег и новопроектваног стања, нити је доказао да се реконструисани објекат прецизно поклапа са постојећим стањем у габаритима, што је основни параметар задат урбанистичко- техничким условима. Такође, сходно поглављу 18 предметног планског документа- смјернице за обликовање материјализацију, инвеститор је био дужан да за ово специфично, заштићено рурално подручје достави и детаљну анализу и графички приказ очуваности фасаде, као и тачне позиције и димензије постојећих отвора на рушевини. Како у склопу идејног рјешења недостају фотографије објекта, као и графички прикази анализа постојећег стања отвора, немогуће је сагледати у којој мјери је сачуван и у којој мјери се интерполацијом штити аутентични изглед објекта.

Код напријед наведеног стања ствари, паушални су и неосновани наводи жалбе да је рјешење реконструкције усклађено са Смјерницом плана ГУР Његуши. Сама чињеница да план дозвољава обнову и реконструкцију урушених објеката не ослобађа инвеститора обавезе да кроз пројекат техничких и графички докаже да се та реконструкција креће у строго дефинисаним, затеченим границама и аутентичним формама.

Како жалилац није пружио ваљане графичке доказе (преклоп стања) нити испунио минималне естетско-амбијеталне захтјеве (анализа фасаде и отвора) Главни градски архитекта је правилно примијенио материјално право када је одбио издавање сагласности.

Ово Министарство је цијенило и остале наводе жалиоца и нашло да су неосновани и без утицаја на другачије одлучивање овог рјешења.

Са свега изложеног, оцијењено је да ожалбеним рјешењем није повријеђен закон на штету жалиоца, па је примјеном члана 126 став 4 ЗУП-а, ријешено 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**

Достављено:

- Служби Главног градског архитекте Општине Цетиње
- а/а.