



Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 18-042/25-1401/2
Podgorica, 09.10.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi upravnika i stanara stambene zgrade u ul.Mojkovačka bb, na k.p.broj: 188/3 KO Kolašin u Kolašinu, koje zastupa Velizarka Simonović - Bulatović, advokatica iz Kolašina, po priloženom punomoćju, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kolašin, broj: 02-03-333/25-362/up-8 od 08.08.2025.godine, kojim je izdata saglasnost na idejno rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta – faza 2, na kat.parcelama, br: 188/1 i 188/3 KO Kolašin, koje čine dio UP 3, u zahvatu zone F, podzone F4, DUP-a „Centar“ Kolašin („Sl.list CG - opštinski propisi“ br: 11/09 i 33/13), 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, Dejanu Vojvodiću iz Podgorice, izdata je saglasnost na Idejno rješenje arhitektonskog projekta – faze 2, projektovanog od strane d.o.o. „Centar za arhitekturu i dizajn“ Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 01.07.2025.godine, u 14:20.25+02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na kat.parcelama, br: 188/1 i 188/3 KO Kolašin, koje čine dio UP 3, u zahvatu zone F, podzone F4, DUP-a „Centar“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br: 11/09 i 33/13), u Kolašinu, ukupne bruto građevinske površine objekta 1382,72m² (planom zadato 1776,00m²), ineksa zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,50), spratnosti objekta Po+P+3+Pk (planom zadato S+P+3+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, žalitelji su izjavili žalbu ovom ministarstvu, preko prvostepenog organa, koji je primio žalbu, dana 12.09.2025.godine, iz svih zakonom propisanih razloga. U bitnome, navode da se ožalbenim rješenjem ugrožavaju osnovna prava stanara zgrade, vlasnika stanova i poslovnih prostora. Ukazuju da prvostepeni organ nije uzeo u obzir interese stanara zgrade koja je izgrađena na kat.parecli, broj: 188/3, koji nijesu saglasni sa izdatim rješenjem, jer se radi o zajedničkoj nedjeljivoj svojini, u kom pravcu za bilo kakve promjene mora postojati saglasnost svih vlasnika zajedničke nedjeljive imovine. Smatraju da se suprotno zakonskim pravima stanara, prihvata individualno postupanje i daje saglasnost za nešto što nema pravnog osnova u važećim zakonskim normama. Ukazuju da je Uprava za nekretnine – PJ u Kolašinu, donijela rješenje, broj: 2723 od 18.05.2023.godine, kojim se dozvoljava promjena upisa po osnovu Zakona o svojinsko pravnim odnosima u Listu nepokretnosti 373 KO Kolašin. Navode da prvostepeni organ nije utvrđivao čija je svojina zemljišta koje je predmet Idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na kat.parcelama, br: 188/1 i 188/3 KO Kolašin, a koje čine zajedničku nedjeljivu svojinu svih stanara izgrađene zgrade u kojoj imaju stanove i poslovne prostore. Ukazuju da na kat.parceli, broj: 188/3 na kojoj se nalazi stambeno-poslovna zgrada i čiji stanari i vlasnici poslovnih prostora imaju pravo na zakonske djelove UP 188, predviđena je izgradnja podzemne garaže koja zauzima cjelokupan prostor ispred postojeće zgrade, a koji su stanari i vlasnici poslovnih prostora kupili prilikom kupovine na ime parking mjesta. Ukazuju da bi se to izgradilo, potrebno je izvesti zemljane radove tj. iskopati temelje i podzemne garaža koja je duboka 3m, pa je nejasno na koji način će investitor obezbijediti prilaz vozilima i pješacima u periodu gradnje, ako se zna da ukoliko dođe do izvođenja radova, uz sami temelj zgrade će biti iskopana rupa dubine 3m. U ožalbenom rješenju se navodi da će investitor obezbijediti pješački prilaz, ali ne i vozilima, a pominju se dodatna parking mjesta koja će investitor obezbijediti nakon što završi izgradnju objekta, a sve ovo u



pretpostavkama. Smatraju da je zanemaren i zapostavljen interes stanara i vlasnika poslovnih prostora. Napominju da se investitor poziva na stečenu građevinsku dozvolu u skladu sa starim DUP-om, a uvidom u izvod iz DUP-a koji je bio na snazi u vrijeme kada su vlasnici stekli pravo vlasništva u pomenutoj zgradi, može se utvrditi da je bila predviđena zgrada sa oblikom na slovo „G“, a nije bilo predviđeno da se gradi podzemna garaža na dijelu kat parcele, broj: 188/3 tj. na dijelu koji su vlasnici kupili na ime parking mjesta i na njoj se nalazi pristupni prilaz ka zgradi. Smatraju da je nepoznanica i flagrantno kršenje prava vlasnika stanova i poslovnih prostora u pravcu promjene DUP-a i dozvole gradnje na ovaj način, protivno već utvrđenom pravu koje su stanari stekli, a što će se u postupku utvrđivati, jer za isto nije postojao pravni osnov. Smatraju da je ožalbeno rješenje nezakonito i da ne sadrži obrazloženje koje propisuje član 22 Zakona o upravnom postupku, jer isto ne sadrži razumljivo objašnjenje, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propis na osnovu kojeg je donijeto, kao ni razloge koji s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku datu u dispozitivu rješenja. Predlažu da se žalba usvoji.

Ovo ministarstvo je prilikom rješavanja predmetne žalbe, a radi pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja, dana 18.09.2025.godine, službenim mail-om, tražilo izjašnjenje prvostepenog organa odnosno dostavljanje odgovora na žalbu. Prvostepeni organ je službenim mail-om, dana 22.09.2025.godine, dostavilo odgovor na predmetnu žalbu. U odgovoru se navodi: "Glavna gradska arhitektica je u cilju donošenja zakonitog rješenja, postupila u skladu sa zakonom, organizovala usmenu raspravu i saslušala sve stranke u postupku. Na taj način je omogućeno strankama u postupku da se izjasne, pa se smatra da je ovaj organ uzeo u obzir interese stanara zgrade te naložio investitoru da koriguje prvobitno idejno rješenje, na način da obezbijedi kako kolski tako i pješački prilaz stambenom objektu na kat parc. br.188/3 KO Kolašin i predvidi dovoljan broj parking mjesta na nivou urbanističke parcele. S obzirom na to da je investitor postupio po primjedbama gradskog arhitekta, to je riješeno kao u dispozitivu ožalbenog rješenja." Nadalje je prvostepeni organ naveo da shodno članu 22 stav 6 Zakona o izgradnji objekata, ne vrši provjeru imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu i objektu, ali da utvrđivanje imovinsko-pravnih odnosa predstavlja dio postupka za izdavanje građevinske dozvole. Takođe navodi da glavni gradski arhitekta nema nadležnost da utvrđuje i propisuje način na koji će biti obezbijeđen prilaz objektu u toku eventualnog izvođenja radova, već je to dio posebne tehničke dokumentacije glavnog projekta.

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

Odredbom člana 22 st. 2 i 6 Zakona o izgradnji objekata, propisana su ovlašćenja Glavnog gradskog arhitekta, odnosno da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta i 2) 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 i 5 ovog zakona, kao i da Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Uvidom u spise predmeta, odnosno u urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj opštine Kolašin, broj: 05-3003/4 od 22.06.2022. godine, definisano je:

Indeks izgrađenosti

- BRGP 2.238,96m²,

Indeks zauzetosti

- Zauzetost urbanističke parcele do 40 do 50% od pripadajuće urbanističke parcele za objekte bez podzemne garaže i omogućavanje veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila,

- Površina prizemlja 373,16m²,

Spratnost odnosno visina objekta

- S+P+3+Pk,

Odnos prema građevinskoj liniji

- Građevinska linija sa koordinatama tačaka je data u grafičkom prilogu.

Stepen ozelenjenosti



- Nije dato.
- Parkiranje i garažiranje
- Br.potrebni parking mjesta: stanovanje 19
- Br.potrebni parking mjesta: poslovanje 4

Namjena objekta

• Namjena površina i objekata: stanovanje sa djelatnostima – kolektivno stanovanje sa djelatnostima kojim se obuhvata izgradnja objekata koji bi bili mješovitih sadržaja sa poslovnim sadržajima u prizemnom i suterenskom prostoru i eventualno na spratu prema potrebama investitora i stanovnika grada i izgradnjom stambenog prostora u gornjim etažama. Moguća je i drugačija preraspodjela prostora.

Nadalje, uvrđeno je da s obzirom da se idejno rješenje odnosi na građenje objekta na dijelu urbanističke parcele UP3 koju čine katastarske parcele, br.: 188/1 i 188/3 KO Kolašin (u površini od 866m²), kao i da je na katastarskoj parceli, broj: 188/3 KO Kolašin, izgrađen objekat horizontalnog gabarita 110m², parametri definisani urbanističko - tehničkim uslovima za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli u cjelosti su umanjeni procentualno, kao i za površinu postojećeg objekta (110m² odnosno 440m² BRGP), pa isti iznose:

Indeks izgrađenosti

- BRGP nadzemnih etaža 1.725m² (površina dijela UP 866m² x 0.5 = 433m² x 5 = 2165m² – 440m² = 1725m²).

Indeks zauzetosti

- Površina prizemlja 323m² (površina dijela UP 866m² x 0.5 = 433m² – 110m² = 323m²).

Parkiranje i garažiranje

- Br.potrebni parking mjesta: stanovanje 18
- Br.potrebni parking mjesta: poslovanje 4

U predmetnom idejnom rješenju arhitektonskog projekta – faze 2, projektovanog od strane DOO „Centar za arhitekturu i dizajn“ Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projekatara dana 1.7.2025. godine u 14:20:25 + 02:00, za izgradnju stambeno poslovnog objekta na katastarskim parcelama, br. 188/1 i 188/3 KO Kolašin, odnosno na dijelu UP 3, planirano je:

Indeks izgrađenosti

- BRGP 1.382,72m².

Indeks zauzetosti

- Površina prizemlja 248,93m².

Spratnost odnosno visina objekta

- Po+P+3+Pk.

Odnos prema građevinskoj liniji

- Objekat je pozicioniran unutar zone građenja.

Stepen ozelenjenosti

- Zelene površine, P=93,29m²; 10,76%.

Parkiranje i garažiranje

- Broj parking mjesta 23.

Namjena objekta

- Stambeno – poslovni objekat.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat u pogledu osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), kao i uslovima za parkiranje i garažiranje vozila, stepenom ozelenjenosti i namjenom objekta, u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj opštine Kolašin, broj: 05-3003/4 od 22.06.2022. godine. Takođe je idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Ocijenjujući navode žalbe žalitelja shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti njesu uticali na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. Navod žalitelja da se nije vodilo računa o imovinsko-pravnim odnosima, nije osnovan iz razloga što je odredbom člana 22 stav 6 Zakona o izgradnji objekata, propisano da Glavni državni arhitekta odnosno glavni



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu. Iz odgovora na žalbu, dostavljenog od Glavnog gradskog arhitekta, utvrđeno je da je održana usmena rasprava u predmetnom slučaju, ali da se nijesu utvrđivali imovinsko-pravni odnosi. Odredbom člana 34 stav 1 tačka 4 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da se građevinska dozvola izdaje, između ostaloga, i na osnovu dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta, što znači da se u postupku izdavanja građevinske dozvole utvđuju imovinsko-pravni odnosi.

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.

