

Od eljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 18-042/25-1483/5
Podgorica, 22.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi SZ „Solidarno“ iz Podgorice, koga zastupa izvršni direktor mr Zoran Stanišić, dopl.ecc., izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta opštine Rožaje, broj: UP I 04-041/25-340/3 od 10. 11.2025 godine, na osnovu člana 22 i 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br.19/25 i 92/25), čl. 46 i 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku. („Službeni list Crne Gore“, br.56/14. 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore“, br. 98/24, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25, 97/25 i 148/25), donosi

RJEŠENJE

Žalba se usvaja.

Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta opštine Rožaje, broj: UP I 04-041/25-340/3 od 10.11.2025 godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev žalitelja, broj: UP I 04-041/25-340/3 od 29.09.2025 godine, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ koji je projektovan na kat.parcelama, br.:185/4, 184/2, 185/6 i 184/11 KO Plav, opština Plav.

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. U žalbi, u bitnome navodi da su shodno članu 24 Zakona o izgradnji objekata podnijeli zahtjev za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ na kat.parcelama, br.:185/4, 184/2, 185/6 i 184/11 KO Plav, opština Plav i da su uz zahtjev priložili Idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ i UTU-e za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta Doma za stare i stambene zgrade za prosvjetne radnike na lokaciji koju čine kat.parc.br: 185/4, 184/2, 185/6 i 184/11 KO Plav, izdati Zaključkom Vlade CG, broj: 11-011/25-1964/3 od 26.06.2025.godine u skladu sa članom 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br: 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23). Ukazuje na činjenicu da je prelaznim i završnim odredbama Zakona o uređenju prostora („Sl.list CG“, broj: 19/25), odnosno članom 146 zakona propisano da izdavanje UTU-a započetih u skladu sa čl. 218a i 218c Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, nastaviće se u skladu sa zakonom po kojem je postupak započet. Ukazuje na činjenicu da Glavni gradski arhitekta nije postupio u skladu sa članom 22 Zakona o izgradnji objekata, jer nije izvršio kontrolu dostavljenog Idejnog rješenja u pogledu usaglašenosti sa: UTU-ima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i sa osnovnim urbanističkim parametrima i drugim urbanističkim parametrima. Žalitelj ukazuje da se u obrazloženju ožalbenog rješenja navodi da objekat Dom za stare, koji je izgrađen na tom lokalitetu, a koji je zapravo izgrađen na susjednoj kat.parceli, broj: 185/5 i manjem dijelu kat parcele, br: 185/4 KO Plav, te se negiraju UTU-i izdati zaključkom Vlade CG, broj: 11-011/25-1964/3 od 26.06.2025.godine u skladu sa članom 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Žalitelj smatra da je Idejno rješenje urađeno u skladu sa citiranim UTU-ima izdatim od

Vlade CG, te da prvostepeni organ nije uzeo u obzir izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka, zbog čega predlaže da se žalba usvoji.

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

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je utvrdilo da je prvostepeni organ izvršio povredu pravila postupka iz člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, jer obrazloženje ožalbenog rješenja i stanje u spisima predmeta ne upućuju na odluku datu u dispozitivu istog.

Odredbom člana 22 stav 2 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na: 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 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 i 5 ovog zakona.

Imajući u vidu ožalbeno rješenje i razloge zbog kojih je odbijen zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ koji je projektovan na kat parcelama, br.: 185/4, 184/2, 185/6 i 184/11 KO Plav, opština Plav, ovo ministarstvo je utvrdilo da je isto donijeto na osnovu pogrešno i nepravilno utvrđenog činjeničnog stanja.

Naime, prvostepeni organ temelji svoju odluku na mišljenju da je na tom lokalitetu već izgrađen objekat namijenjen za uspostavljanje usluga za smještaj odraslih starih lica – Dom starih Plav, koji je iscrpio parametre izgradnje zbog čega bi svaka novoizgrađena površina značila prekoracjenie planskih parametara. Navode da se opština Plav obraćala ovom ministarstvu, zahtjevom, broj: 031-536 od 21.06.2022.godine, kao nosiocu planske dokumentacije, kojim je tražena korekcija parametara u smislu povećanja parametara na predmetnom lokalitetu, ali da Ministarstvo nije udovoljilo zahtjevu. Naime PUP opštine Plav („Sl.list CG“ broj 52/21) tretira cjelokupan lokalitet kao jedinstvenu cjelinu sa jasno definisanim parametrima i uslovima te da UTU-i izdati od strane Vlade CG, a koji su izdati sa parametrima važećeg plana, ne znače povećanje površina definisanih planskim dokumentom na tom lokalitetu, čak ako su dati i za dio lokaliteta.

Žalitelj je u svom izjašnjenju o rezultatima ispitnog postupka od 31.10.2025.godine, izjavio da je idejno rješenje urađeno na osnovu Zaključka Vlade CG o izdavanju UTU-a, broj: 11-011/25-1964/3 od 26.06.2025.godine i da zadovoljava sve parametre za predmetnu lokaciju koja obuhvata kat parcela, br.: 185/4, 184/2, 185/6 i 182/11 KO Plav i da smatra da se mišljenje glavnog gradskog arhitekta na planski dokument PUP Plav i definisane parametre ne odnose na njihovu lokaciju i da isto treba dostaviti Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine koje je izdalo predmetne UTU-e.

Ovo ministarstvo je prilikom rješavanja predmetne žalbe, a radi pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja, dana 12.12.2025.godine, dopisom, broj: UP II 18-042/25-1483/4, tražilo mišljenje od Direktorata za građevinarstvo - Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ovog ministarstva, o idejnom rješenju arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ koji je projektovan na kat parcelama, br.: 185/4, 184/2, 185/6 i 184/11 KO Plav, opština Plav.

Direktorat za građevinarstvo - Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ovog ministarstva, dostavila je mišljenje, dana 18.12.2025.godine, u kojem su naveli sljedeće činjenice:

U urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta socijalnog staranja - Doma za stare i stambene zgrade za prosvjetne radnike, na lokaciji koju čine katastarske parcele, br. 185/4, 184/2, 185/6 i 182/11 KO Plav, izdati Zaključkom Vlade, broj: 11-011/25-1964/3 od 26.06.2025.godine, u skladu sa članom 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), definisano je:

Indeks izgrađenosti

• 1.2

- BRGP 1372,80 m²
- Indeks zauzetosti
- 0,6
- Spratnost odnosno visina objekta
- Nije data
- Odnos prema građevinskoj liniji
- Minimalna udaljenost od susjeda je 5m.
- Međusobna udaljenost građevinske i regulacione linije je min. 5m.
- Stepen ozelenjenosti
- u UTU-ima nije dat minimalni procenat ozelenjenosti parcele.
- Parkiranje i garažiranje
- Minimalan broj parking mjesta koje treba obezbijediti je 14PM (normativ je na 1000 m² BRGP min 5 PM a max 7PM).
- Namjena objekta
- Predmetna lokacija je namjene MN. Na konkretnoj lokaciji planira se izgradnja stambenog objekta i objekta socijalne zaštite.
- Oblikovanje i materijalizacija
- Materijalizaciju i oblikovanje objekta vršiti uz upotrebu savremenih materijala a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta i urbanom kontekstu.
- Idejno rješenje

U predmetnom idejnom rješenju arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHICON“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projekatanta, dana 05.08.2025. godine, u 14:54:21 + 02:00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat. Parcele, br. 185/4, 184/2, 185/6 i 182/11 sve KO Plav, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plav, planirano je:

Indeks izgrađenosti

- 0,83
- BRGP 957m²

Indeks zauzetosti

- 0,20

Spratnost odnosno visina objekta

- P+3

Odnos prema građevinskoj liniji

- Objekat je projektovan u granicama zadatih građevinskih linija.

Parkiranje i garažiranje

- Broj parking mjesta 12PM.

Namjena objekta

- Stambeni objekat

Oblikovanje i materijalizacija

- Arhitektonska volumetrija objekta projektovana je kao jednostavna kubična forma prilagođena topografiji terena, koja se u oblikovnom smislu uklapa u postojeću strukturu okruženja doprinoseći homogenoj slici naselja. Arhitektura objekta poštuje elemente kulturnog nasleđa i inkorporira ih na savremen način. Krov objekta je kosi. Arhitektonski izraz postignut je izbacivanjem portala na prednjoj fasadi. U oblikovnom smislu objekat čini arhitektonski sklop jedinstvene funkcionalne i estetske cijeline, koji su prilagođeni budućoj namjeni.

Zaključak Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova je da su na osnovu prethodno navedenog, mišljenja da je predmetno idejno rješenje, u cjelosti, po svim urbanističkim parametrima urađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta Doma za stare i stambene zgrade za prosvjetne radnike na lokaciji koju čine katastarske parcele, br.: 185/4, 184/2, 185/6 i 182/11 KO Plav, izdati Zaključkom Vlade, broj: 11-011/25-1984/3 od 26.06.2025.godine, shodno članu 218a Zakona o planiranju

prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23).

Takođe se ukazuje na činjenicu da izdati urbanističko-tehnički uslovi ne tretiraju objekat Doma za stare koji je izgrađen na susjednoj katastarskoj parceli, broj: 185/5 KO Plav i na malom dijelu katastarske parcele, broj: 185/4 KO Plav, te da su Idejnim rješenjem ispoštovana udaljenja od susjednog objekta kao i urbanistički parametri koji su projektovani kao mnogo manji od onih definisanih Urbanističko-tehničkim uslovima.

Odredbom člana 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), propisano je:

Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, za izgradnju objekata proizvodnje i/ili prerade koji zapošljavaju 50 radnika i više, hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta kapaciteta od 150 ležajeva i više, obrazovanja, nauke, zdravstva, socijalnog staranja, socijalnog stanovanja, sporta, kulture i energetike, na zemljištu u privatnoj svojini, na zahtjev vlasnika zemljišta, urbanističko-tehnički uslovi mogu se izdati aktom Vlade u skladu sa planskim dokumentom višeg reda i propisom iz člana 212 stav 5 ovog zakona, a po prethodno pribavljenim mišljenjima iz stava 1 ovog člana i mišljenju organa državne uprave nadležnog za djelatnost koja se u objektu obavlja.

Imajući u vidu mišljenje Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, ovo ministarstvo je odlučilo usvojiti žalbu i vratiti predmet na ponovni postupak i odlučivanje istom organu.

Ocjenjujući navode žalbe shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da su isti osnovani, pa je odlučilo je kao u dispozitivu rješenja - 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.

NAČELNICA
Dubravka Pešić

