

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine  
Odjeljenje za drugostepeni postupak  
Broj: UP II 09-042/25-242/12  
Podgorica, 18.05.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od strane d.o.o. "VISOKOGRADNJA MNE" iz Podgorice, koje društvo zastupa Divna Vukadinović, advokatica iz Podgorice, po priloženom punomoćju, protiv rješenja urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/24-36/2 od 04.03.2026. godine, na osnovu člana 40 stav 2 Zakona o inspeksijskom nadzoru („Sl.list RCG“, Crne Gore“, br. 39/03, „Sl.list CG“, br. 76/09, 57/11, 18/14, 11/15, 52/16 i 84/24), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Sl.list CG“, br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25, 97/25, 148/25, 164/25, 27/26 i 62/26) i čl.46, 126 stav 9 i 128 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 58/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju Ministra, broj: 09-104/26-890/2 od 28.01.2026.godine, donosi

## RJEŠENJE

Žalba se usvaja.

Poništava se rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/24-36/2 od 04.03.2026. godine.

Utvrđuje se da je prijava građenja, broj: 09-745/24-15176/1 od 19.11.2024.godine, urađena u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u pogledu ostvarenog broja stambenih jedinica.

## Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/24-36/2 od 04.03.2026.godine, zabranjeno je žalitelju građenje objekta višeporodičnog stanovanja, na kat,parcelama, br.: 3624/8, 3624/7, 3624/19, 3624/4, 3624/17 i 3624/3 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, na UP 84, UP 85 i UP86, u zahvatu DUP-a „Titex“, za koji je podnijeta prijava građenja, broj: 09-745/24-15176/1 od 19.11.2024.godine, iz razloga što je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno UTU-ima, br.: 08-332/23-237 i 08-332/23-236 od 03.02.2023.godine, kao i UTU-ima, broj: 08-332/22-791 od 12.05.2022.godine, izdati od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, u pogledu ostvarenog broja stambenih jedinica, u roku od ODMAH, koja zabrana traje do otklanjanja nepravilnosti, pod prijetnjom preduzimanja drugih zakonom propisanih mjera i radnji.

Protiv citiranog rješenja, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu iz svih zakonom propisanih razloga. Ukazuje da je prvostepeni organ, u ponovnom postupku, donio ožalbeno rješenje nakon proteka više od tri mjeseca od donošenja drugostepenog rjesenja, broj: UP II 09-042/25-242/5 od 25.11.2025.godine, kao i da nije postupio u skladu sa istim, što je suprotno članu 126 stav 8 Zakona o upravnom postupku, jer nije otklonio povredu pravila postupka iz čl. 22 stav 3 ZUP na koju mu je drugostepenim rješenjem izričito ukazano. Smatra da je ožalbenim rješenjem izvršena samo tehnička izmjena ranijeg rješenja prvostepenog organa koje je poništeno, i to na način što su u dispozitivu ožalbenog rješenja unijeli broj i datum izdavanja UTU-a i naziv organa koji je iste izdao, kao i riječi "u pogledu ostvarenog broja stambenih jedinica". Na ovaj način prvostepen organ nije postupio u skladu sa nalogom iz drugostepenog rješenja, da otkloni nedostatak koji se ogleda u tome da nije navedeno koje su to nepravilnosti koje žalitelj mora da otkloni u roku od odmah. Ovo stoga što se iz dispozitiva ožalbenog rjesenja ne može utvrditi kako je žalitelj dužan da postupi po ožalbenom rješenju "u pogledu ostvarenog broja stambenih jedinica", pa ni izvršenje dispozitiva ožalbenog rješenja od strane žalitelja nije moguće, zbog čega je isti ponovo i podjednako nejasan, nerazumljiv i nepodoban za postupanje. Ukazuje da se na strani 2. ožalbenog rješenja navodi da je po službenoj dužnosti, prvostepeni organ izvršio inspeksijski nadzor nad prijavom građenja žalitelja, broj: 09-745/24-15176/1 od 19.11.2024. godine, za građenje predmetnog objekta i da je tom prilikom sačinjen zapisnik, broj: 091-PG-544 od 12.12.2024. godine, kojim je konstatovano da revidovani glavni projekat nije izrađen u skladu sa UTU-ima, br.: 08-332/23-237 i 08-332/23-236 od 03.02.2023. godine i broj:

08-332/23-791 od 12.05.2022. godine, odnosno sa poglavljem 12 - Urbanistički parametri unutar istih, kojim su dozvoljene po tri stambene jedinice za UP 84, UP 85 i UP 86, dok je u revidovanom glavnom projektu prikazano 30 stambenih jedinica. Navodi da je u prilogu žalbe koju je 28.01.2025. godine, izjavio protiv rješenja prvostepenog organa, broj: UPI-09-042/25-36/1 od 16.01.2025.godine, dostavio UTU-e, broj: 08-332/23-791 od 12.05.2022.godine, koji su od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, izdati za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 85 u okviru DUP-a "Titex" u Podgorici i da prvostepeni organ prilikom donošenja rješenja evidentno nije čak ni izvršio uvid u predmetne UTU-e, jer da je to učinio, nesumnjivo je morao utvrditi da UTU-ima, broj: 08-332/23-791 od 12.05.2022.godine, nije predviđen broj stambenih jedinica za UP 85 u okviru DUP-a "Titex" u Podgorici (dokaz: - UTU-i, broj: 08-332/23-791 od 12.05.2022.godine). Smatra da prvostepeni organ nije pravilno utvrdio činjenično stanje u ponovnom postupku, što se može utvrditi iz okolnosti da, tokom više od tri mjeseca trajanja ponovnog postupka, prvostepeni organ nije omogućio žalitelju da učestvuje u postupku i da se izjašnjava u cilju utvrđivanja činjenica i okolnosti koje su od značaja za donošenje rješenja u ovoj pravnoj stvari, i to iako je ovo izričito traženo žalbom koju je žalitelj izjavio protiv rješenja, broj: UPI-09-042/25-36/1 od 16.01.2025. godine. Naime, u obrazloženju ožalbenog rješenja su u vezi sa zapisnikom, broj: 091-PG-544 od 12.12.2024.godine, samo doslovno prenijeti navodi rješenja prvostepenog organa koje je poništeno, da je predmetni zapisnik žalitelju, dana 12.12.2024.godine, poslat poštom na službenu adresu privrednog društva, ali da isti nije uručen dana 17.12.2024.godine, uz napomenu "nepoznat na datoj adresi", te da je "nakon povratka pošte", dana 31.12.2024.godine, na oglasnoj tabli ovog ministarstva "okačeno" obavještenje sa napomenom da se može preuzeti zapisnik u roku od 10 dana u kancelariji 112, ali se u ostavljenom roku žalitelj nije pojavio. Pri tome se i u ožalbenom rješenju ponovno navodi da je ovakvo postupanje učinjeno u skladu sa čl. 85 i 87 ZUP-a, što je apsolutno neprihvatljivo, jer je opisanim postupanjem izvršeno nezakonito dostavljanje zapisnika o inspekcijskom pregledu kojim je žalitelju uskraćeno pravo da se izjasni na činjenično stanje koje je tada, prvostepeni organ, utvrdio konkretnim zapisnikom - a koja nezakonitost ni u ponovnom postupku nije otklonjena. Žalitelj smatra da su time izvršene povrede pravila postupka iz čl. 11, 13, 21, 22 i 34 st. 5 Zakona o inspekcijskom nadzoru, zbog čega je ožalbeno rješenje zahvaćeno i povredom pravila upravnog postupka u smislu čl. 14 i 111 ZUP-a, jer je žalitelju, nezakonitim dostavljanjem zapisnika, broj: 091-PG-544 od 12.12.2024.godine, uskraćeno pravo da učestvuje u postupku radi utvrđivanja činjenica, odnosno da se izjasni na činjenično stanje koje je utvrđeno u citiranom zapisniku o inspekcijskom pregledu. U prilogu navedenom, žalitelj ukazuje na presudu Upravnog suda CG, U.broj: 11436/22 od 16.04.2024.godine, kao i presudu Vrhovnog suda Crne Gore Uvp br. 223/23 od 24.03.2023. godine

Nadalje, navodi da je ožalbeno rješenje nezakonito i sa razloga što se zasniva na inspekcijskom nadzoru koji je izvršen uz prekoračenje ovlašćenja koja, shodno članu 200 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, pripadaju urbanističko-gradevinskom inspektor, kao i kršenjem pravila propisanih članom 36 Zakona o inspekcijskom nadzoru, koja se primjenjuju ako inspektor u postupku inspekcijskog pregleda utvrdi nepravilnosti. Ovo iz razloga što se u ožalbenom rješenju navodi da je provjera prijave građenja žalitelja izvršena po službenoj dužnosti, odnosno u skladu sa ovlašćenjima iz člana 200 stav 1 tačka 3 i člana 201 stav 1 tačka 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Međutim, prvostepeni organ nije postupio saglasno citiranim članovima Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je imperativno propisano u kom roku i kom obimu urbanističko-gradevinski inspektor vrši provjeru prijave građenja.

Naime, kako je u dispozitivu ožalbenog rješenja konstatovano da je žalitelj, prijavu građenja objekta viseporodičnog stanovanja na UP 84, UP 85 i UP 86 u zahvatu DUP-a "Titex" br. 09-745/24-15176/1, podnio, dana 19.11.2024. godine, to je inspekcijski nadzor nad ovom prijavom građenja morao biti izvršen najkasnije do 04.12.2024.godine, a što je prvostepeni organ propustio da učini, pri čemu ni u ponovnom postupku nije dao razloge kako je cijenio ovu okolnost. Dodatno, postupajući inspektor nije imao ovlašćenje da u postupku provjere prijave građenja i propisane dokumentacije za građenje koja se uz nju podnosi, izrekne upravnu mjeru zabrane građenja sa pozivom na razlog da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno UTU-ima, jer je u skladu sa članom 200 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata bio ovlašćen da provjeru izvrši samo u pogledu uslova predviđenih u članu 200 stav 1 tač. 1, 2, 3a, 4, 5, 11 i 13 istog zakona. Navodi da ovlašćenja prvostepenog organa u postupku provjere prijave građenja izričito ne obuhvataju provjeru da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan

u skladu sa UTU-ima u smislu člana 200 stav 1 tačka 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Smatra da je očigledno da je žalitelj uredno ispunio sve citirane uslove koji se ispituju prilikom provjere prijave građenja i da ne postoji apsolutno nikakva nepravilnost u pogledu bilo kog od elemenata prijave građenja koji se saglasno članu 200 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata provjeravaju po službenoj dužnosti, te da izričito ne predstavlja predmet postupka provjere prijave građenja po službenoj dužnosti, te zabrana građenja iz dispozitiva ožalbenog rješenja nije mogla biti izrečena na osnovu zaključka prvostepenog organa da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno UTU-ima. Međutim, na strani 2. obrazloženja pobijanog rješenja, navodeći propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, prvostepeni organ samo preuzima sadržinu ranijeg rješenja prvostepenog organa koje je poništeno što predstavlja rezultat grube pogrešne primjene materijalnog prava na štetu žalitelja.

Žalitelj navodi da je ožalbeno rješenje donijeto kao rezultat povrede člana 36 Zakona o inspekcijском nadzoru, kojim je propisano da će, ako u postupku inspekcijског pregleda utvrdi nepravilnosti, inspektor bez donošenja rješenja ukazati subjektu nadzora na učinjene nepravilnosti i odrediti primjereni rok za njihovo oklanjanje, tako da se postupak inspekcijског nadzora obustavlja ako subjekat nadzora u ostavljenom roku u potpunosti otkloni nepravilnosti na koje mu je inspektor ukazao, a tek ukoliko nepravilnosti na koje je inspektor ukazao ne budu otklonjene u ostavljenom roku, inspektor će rješenjem narediti njihovo oklanjanje preduzimanjem upravnih mjera i radnji koje su utvrđene ovim zakonom i posebnim propisom kojim je uređena oblast u kojoj se vrši inspekcijски nadzor. Pri tome je članom 36 stav 6 istog zakona izričito propisano da se citirana pravila ne primjenjuju jedino u slučaju da inspektor u toku inspekcijског pregleda utvrdi nepravilnost kojom se dovodi u opasnost život ili zdravlje ljudi, životna sredina i imovina veće vrijednosti, kada utvrđena nepravilnost predstavlja krivično djelo, kada je subjektu nadzora u posljednjih 12 mjeseci zbog iste nepravilnosti izrečena upravna mjera za oklanjanje nepravilnosti ili kazna za prekršaj ili u drugim slučajevima kada je to propisano posebnim zakonom. Kako u konkretnom nesumnjivo nema nijedne od prednjih okolnosti, to je prvostepeni organ, ako je smatrao da postoji nepravilnost u smislu člana 200 stav 1 tačka 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, bio dužan da na to ukaže ovdje podnosiocu žalbe i da mu na zakonit način dostavi zapisnik o inspekcijском pregledu, radi izjašnjenja na utvrđeno činjenično stanje i postupanja u skladu sa citiranim pravilima postupka inspekcijског nadzora.

Budući da je prvostepeni organ ožalbeno rješenje zasnovao isključivo na tvrdnjama koja potiču iz postupka inspekcijског nadzora koji nije sproveden zakonito, te da razlozi ožalbenog rješenja u dijelu pozivanja na odredbe materijalnog prava ne korespondiraju sa predmetom postupka, jer okolnosti iz člana 200 stav 1 tačka 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, nijesu obuhvaćene propisanom provjerom prijave građenja, može se zaključiti da prvostepeno rješenje nema razloga i da je dispozitiv ožalbenog rješenja nerazumljiv i protivrječan razlozima rješenja, tako da se zakonitost odluke ne može ispitati u postupku po žalbi.

Žalitelj dodatno navodi da je ožalbeno rješenje apsolutno neosnovano i nezakonito čak i kada bi se zanemarile sve navedene povrede procesnog i materijalnog zakona i prihvatilo činjenično utvrđenje prvostepenog organa da je u revidovanom glavnom projektu prikazan veći broj stambenih jedinica od onoga koji je naveden u UTU-ima, iz razloga što se u ožalbenom rješenju iz broja stambenih jedinica izvodi potpuno pogrešan zaključak da je glavni projekat izrađen, odnosno revidovan, suprotno urbanističko-tehničkim uslovima.

Nadalje, žalitelj navodi odredbe čl. 55 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano šta sadrže UTU-i koji se izdaju u skladu sa planskim dokumentom i da je saglasno i u čl. 200 i 201 istog zakona, uređeno da se pod osnovnim urbanističkim parametrima smatraju indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, da Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta određuje sadržinu detaljnog urbanističkog rješenja, kao i pravila građenja po zonama, te da pod tačkom 60. određuje prostorne pokazatelje koji predstavljaju osnov za izradu planskog dokumenta i definisanje parametara po jedinicama građevinskog zemljišta, i to: gustinu stanovanja, izgrađenu površinu i bruto razvijenu građevinsku površinu, indeks zauzetosti zemljišta i indeks izgrađenosti zemljišta, dok u grafičkom prikazu sadrži pregled elemenata urbanističke regulacije i obaveznih prostornih i urbanističkih pokazatelja - ali pri tome nijednom odredbom ni ne pominje broj stambenih jedinica.

Žalitelj smatra da suprotno paušalnom zaključivanju iz ožalbenog rješenja, urbanistički parametri koji su obavezujući i sa kojima mora biti usaglašen glavni projekat ne obuhvataju broj stambenih jedinica, jer je jasno propisano da te parametre čine maksimalna spratnost odnosno maksimalna visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji i maksimalno dozvoljeni kapacitet

parametrima bruto građevinske površine, indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti. Sve propisane urbanističke parametre, glavni projekat koji je podniet uz prijavu građenja žalitelja u potpunosti zadovoljava, a uz prijavu građenja je dostavljen i dokaz da je plaćena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za ukupan broj projektovanih stambenih jedinica. Zato je očigledno da je u postupku donošenja ožalbenog rješenja prvostepeni organ pogrešno primijenio materijalno pravo, jer broj stambenih jedinica, koji čak nije ni naveden u urbanističko-tehničkim uslovima br. 08-332/23-791 od 12.05.2022.godine, koji su označeni u dispozitivu ožalbenog rješenja, prema materijalnim propisima ne predstavlja urbanistički parametar i stoga može biti samo orijentacioni ili preporučen. Ukazuje da se broj stambenih jedinica ne može smatrati urbanističkim parametrom i da se ni u kom slučaju ne može tretirati kao obavezujući element u odnosu na koji bi se procjenjivalo da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan u skladu sa UTU-ima, što potvrđuje i sama sadržina predmetnih UTU-a, jer suprotno tvrđenju iz ožalbenog rješenja, u UTU-ima, broj: 08-332/23-791 od 12.05.2022.godine, u poglavlju Urbanistički parametri, nije ni predviđen broj stambenih jedinica za UP 85 u okviru DUP-a "Titex" u Podgorici. Takođe je DUP "Titex" izrađen tako da su u njemu navedeni brojevi stambenih jedinica orijentacionog karaktera, što je utvrđeno u samom postupku donošenja ovog planskog dokumenta. O tome je u prilogu žalbe, koju je dana 28.01.2025.godine, žalitelj izjavio protiv rješenja prvostepenog organa ovog ministarstva, broj: UPI-09-042/25-36/1 od 16.01.2025. godine, dostavljen pisani dokaz, u vidu izvještaja o reviziji planskog dokumenta DUP "Titex", broj: 06 od 26.01.2018.godine - u kojem je na strani 9 ukazano da u numeričkim pokazateljima planiranog stanja treba prikazati "orijentacioni broj stanova i stanovnika na UP". Uz tada izjavljenu žalbi je priloženo i mišljenje Direktorata za prostorno planiranje ovog ministarstva od 12.06.2024.godine, koje je saglasno tome da broj stambenih jedinica može biti samo orijentacioni ili preporučen.

Žalitelj navodi da je ožalbenim rješenjem povrijeđeno jedno od osnovnih načela upravnog postupka iz člana 5 ZUP koje garantuje zaštitu opravdanih očekivanja stranaka tako što propisuje da javnopravni organ prilikom odlučivanja u upravnoj stvari vodi računa o ranijim odlukama koje je donio u bitno istovjetnim upravnim stvarima, a ukoliko utvrdi da postoje posebne okolnosti koje ukazuju na potrebu promjene ranije zauzetog pravnog stava po određenom pitanju u upravnoj stvari, dužan je da to obrazloži. Naime, žalitelj je u prilogu žalbe protiv rješenja prvostepenog organa, broj: UPI-09-042/25-36/1 od 16.01.2025.godine, dostavio pisane dokaze da je u potpuno istovjetnoj upravnoj stvari koja se odnosi na isti planski dokument, prvostepeni organ u postupku provjere prijave građenja podnijete od d.o.o. "Eurozox" iz Danilovgrada, za stambeni kompleks "Cortex selo" utvrdio da revidovan glavni projekat kojim je za građenje objekta na urbanističkim parcelama UP 42, UP 43, UP 44, UP 51, UP 52, UP 53, UP 54 i dijelu UP 55 u zahvatu DUP-a "Titex" predviđeno 115 stambenih jedinica, nema nedostatka koji bi bili utvrđeni u postupku provjere shodno članu 200 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekta.

U konačnom, žalitelj smatra da se izvršenjem ožalbenog rješenja i ranijeg rješenja prvostepenog organa koje je poništeno rješenjem naslovnog ministarstva, nanosi nenadoknadviva šteta, budući da je konkretnu prijavu građenja podnio kao investitor koji pristupa izgradnji objekta na tuđem zemljištu, a shodno ugovorenoj zajedničkoj gradnji, u okviru koje se prema vlasnicima zemljišta obavezao na poštovanje ugovorenih rokova povodom svih faza gradnje. Nezakonito izrečenom mjerom zabrane građenja direktno se i u potpunosti onemogućava žalitelju da ispuni ugovorene obaveze, a usljed čega može nastupiti raskid ugovora i propast ukupne investicije, a ugrožena su i prava trećih lica sa kojima je, potpuno zakonito i nakon provjera koje su izvršili nadležni notari, podnosilac žalbe zaključio ugovore o kupoprodaji stambenih prostora u predmetnom objektu za koji je podnio prijavu građenja, a zbog zabrane građenja koja je dovela do neizvjesnosti kada će i da li će žalitelj, te stambene prostore moći da im preda u posjed je prinuden da pristupa obeštećenju kupaca budućih stambenih prostora, iako na njegovoj strani nema nikakve krivice. Predlaže da se žalba usvoji i traži odlaganje izvršenja rješenja.

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

Uvidom u spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo da je prvostepeni organ, postupajući u ponovnom postupku, po rješenju drugostepenog organa ovog ministarstva, broj: UP II 09-042/24-242/5 od 24.11.2025.godine, kojim je bila usvojena tada izjavljena žalba žalitelja, na rješenje prvostepenog organa, broj: UPI 09-042/24-36/1 od 16.01.2025.godine, zbog povrede člana 22 stav 3 Zakona o upravnom postupku, donio ožalbeno rješenje iz razloga što je utvrdio da revidovani glavni projekat nije izrađen u skladu sa UTU-ima, br. 08-332/23-237 i 08-332/23-

236 od 03.02.2023.godine, kao i UTU-ima, broj: 08-332/23-791 od 12.05.2022.godine. Naime, u poglavlju 12 u predmetnim UTU-ima, urbanistički parametri unutar istih, kojim su dozvoljene po tri stambene jedinice za UP 84, UP 85 i UP 86, nijesu ispoštovani, jer je revidovanim glavnim projektom projektovano i prikazano 30 stambenih jedinica.

Odredbom člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku propisano je da obrazloženje rješenja treba da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje, upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni, glavne razloge za donijetu odluku. Ako žalba ne odlaže izvršenje rješenja, obrazloženje sadrži i pozivanje na propis kojim je to propisano, odnosno detaljne razloge zbog kojih žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da je prvostepeni organ učinio povredu pravila upravnog postupka iz člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, jer obrazloženje ožalbenog rješenja ne sadrži razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuje na odluku u dispozitivu.

Odredbom člana 87 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br: 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), propisano je da se glavnim projektom razrađuje idejno rješenje odnosno idejni projekat.

S tim u vezi, ovo ministarstvo je utvrdilo da je Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog ministarstva, rješenjima, br.: 01-332/23-11076/3 i 01-332/23-11075/3 od 17.05.2024.godine, izdalo saglasnost d.o.o. "KIPS GRADNJA" iz Podgorice, na Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa objekata višeporodičnog stanovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etaža 6.152,80m<sup>2</sup>, urađenog od strane d.o.o. "A-TIM Studio" iz Podgorice, elektronski ovejeren, dana 04.04.2024.godine, u 13:23:10, +2'00', UP 24, UP 25, UP 26, UP 27, UP 28, UP 29, UP 30, UP 84, UP 85 i UP 86, zona A, u zahvatu DUP-a "Titex", opština Podgorica, na kat.parc.: 3625/4, 3625/3, 3625/2, 3624/2, 3624/16, 3624/5, 3624/18, 3624/6, 3624/9, 3624/20, 3624/10, 3624/7, 3624/19, 3624/4, 3624/17 i 3624/3 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Sl.list CG-opštinski propisi", broj 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,19 (Planom zadato 1,20), spratnost objekta: P+2 (Planom propisana P+2), ostvaren odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektu.

Radi pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja, ovo odjeljenje je dopisom, broj: UP II 09-042/25-242/10 od 05.05.2026.godine, tražilo od Direktorata glavnog državnog arhitekta ovog ministarstva, koje je izdalo navedenu saglasnost na predmetno idejno rješenje, da pojasni na koji broj stambenih jedinica i parking mjesta je data saglasnost na predmetno idejno rješenje, kao i da li je broj stambenih jedinica u skladu sa planskim dokumentom. Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog ministarstva, dopisom, broj: UP II 05-042/25-242/11 od 08.05.2026.godine, odgovorio je da su na predmetnim katastarskim parcelama projektovana dva zasebna objekta i da je za: „Objekat 1 koji se nalazi na UP 24, UP 25, UP 26, UP 27, UP 28, UP 29 i UP 30, spratnosti P+2, u okviru kojeg je projektovano ukupno 72 stambene jedinice sa pripadajućih 80 parking mjesta kako je prikazano na grafičkim priložima. Objekat 2, koji se nalazi na UP 84, UP 85 i UP 86, spratnosti P+2, u okviru kojeg je projektovano ukupno 30 stambene jedinice sa pripadajućih 32 parking mjesta kako je prikazano na grafičkim priložima.", te da je ukupan broj projektovanih stambenih jedinica 102.

Odredbom člana 200 stav 1 tač. 3, 3a i 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da urbanističko-građevinski inspektor provjerava da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima (tačka 3); da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) – tačka 3a i da li je glavni projekat izrađen u skladu sa idejnim rješenjem na koji je data saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta (tačka 4).

Imajući u vidu činjenicu da je prvostepeni organ vršio provjeru samo u odnosu na tačku 3 citiranog člana, a ne i u odnosu na tač. 3a i 4 istog člana, kao i činjenicu da je donio ožalbeno rješenje s pozivom na tačku 3 istog člana, ovo ministarstvo je utvrdilo da prvostepeni organ nije pravilno i tačno utvrdio činjenično stanje u odnosu na broj projektovanih stambenih jedinica, zbog čega je i donio ožalbeno rješenje.

Kod činjenice da je odredbom člana 87 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano da se glavnim projektom razrađuje idejno rješenje odnosno idejni projekat, žalitelj, s obzirom da je dobio navedenu saglasnost na idejno rješenje, izradio je glavni projekat u skladu sa istim.

Prvostepeni organ je morao izvršiti uvid u rješenja Direktorata glavnog državnog arhitekta ovog ministarstva, br.: 01-332/23-11076/3 i 01-332/23-11075/3 od 17.05.2024.godine, kojim je izdata saglasnost na idejno rješenje za objekat 2, koji se nalazi na UP 84, UP 85 i UP 86, spratnosti P+2, u okviru kojeg je projektovano ukupno 30 stambenih jedinica sa pripadajućih 32 parking mjesta i pravilno utvrditi činjenično stanje, što nije uradio.

Shodno navedenom, ovo ministarstvo je postupilo u skladu sa odredbom člana 126 stav 9 Zakona o upravnom postupku kojim je propisano da kad je drugostepeni organ po žalbi već jednom poništio prvostepeno rješenje, a stranka izjavi žalbu na novo rješenje prvostepenog javnopravnog organa, drugostepeni organ je dužan da poništi prvostepeno rješenje i sam riješi upravnu stvar.

Ocjenjajući navode žalbe žalitelja, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je utvrdilo da su isti osnovani. Činjenica je da je žalitelj dobijanjem saglasnosti na idejno rješenje za predmetne parcele, ostvario uslov da izradi glavni projekat u skladu sa istim.

Shodno navedenom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.



**OVLASĆENO SLUŽBENO LICE**  
Dubravka Pešić