

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine  
Odjeljenje za drugostepeni postupak  
Broj: UPII 18-042/25-1483/7  
Podgorica, 31.03.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi SZ „Solidarno“ iz Podgorice, koga zastupa izvršni direktor mr Zoran Stanišić, dipl. ecc., izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta opštine Rožaje, broj: UP I 04-041/26-15/2 od 18. 02.2026 godine, na osnovu člana 22 i 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br.19/25, 92/25 i 160/25) i čl. 46, 128 i 126 stav 9 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), 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 i 164/25), i na osnovu ovlaštenja Ministra, broj: 03-104/26-890/2 od 28.01.2026.godine, donosi

## RJEŠENJE

Žalba se usvaja.

Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta opštine Rožaje, broj: UP I 04-041/26-15/2 od 18. 02.2026.godine.

Izdaje se saglasnost na Idejno rješenje arhitektonskog projekta „Stambeni objekat“ koji je projektovan od d.o.o. „ARHICON“ - Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanata, dana 05.08.2025. godine, u 14:54:21 + 02'00', za izgradnju objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele, br.: 185/4, 184/2, 185/6 i 182/11 KO Plav, opština Plav.

## Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev žalitelja, broj: UP I 04-041/24-340 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 182/11 KO Plav, izdate 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). Navodi da je odredbom člana 218a citiranog zakona propisano da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za izgradnju objekta za potrebe državnih organa i bezbjednosnih službi, obrazovanja, nauke, zdravstva, socijalnog staranja, socijalnog stanovanja, sporta i kulture, energetike, eksploatacije mineralnih sirovina, hotel, turističko naselje odnosno turistički rizort, objekat za potrebe graničnog prelaza i infrastrukturni objekat, na zemljištu u državnoj svojini, 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 pribavljenom mišljenju organa državne uprave nadležnih za zaštitu životne sredine, poljoprivredu i šumarstvo, organa uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara, jedinice lokalne samouprave na kojoj se zemljište nalazi i pravnih lica nadležnih za uslove priključenja na infrastrukturu. 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 započeti 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. U obrazloženju ožalbenog rješenja se navodi da: „smatra kako se zakonska odredba člana 22 vrši u skladu sa smjernicama plana, a ne u skladu sa izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, što se smatra pogrešnom primjenom zakona.“ Žalitelj smatra da se takvim stavom negiraju UTU-i koje je izdala Vlada Crne Gore, broj: 11-011/25-1964/3 od 26.06.2025.godine. Žalitelj smatra da je Idejno rješenje urađeno u skladu sa citiranim UTU-ima izdatim od Vlade CG, zbog čega predlaže da se žalba usvoji.

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

Iz spisa predmeta proizilazi da je ožalbenim rješenjem, odbijen zahtjev žalitelja, broj: UP I 04-041/24-340 od 29. 09.2025.godine 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, iz razloga što prvostepeni organ smatra da Prostorno urbanistički plan opštine Plav, predmetnu lokaciju tretira kao jedinstvenu cjelinu, zbog čega bi davanje saglasnosti bilo suprotno smjernicama PUP-a Opštine Plav.

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 st.1, 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta). Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta i 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. Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Odredbom člana 146 Zakona o uređenju prostora („Sl.list CG“, broj: 19/25), propisano je da izdavanje urbanističko-tehničkih uslova započeti u skladu sa čl. 218a i 218c Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) nastaviće se u skladu sa zakonom po kojem je postupak započet.

Imajući u vidu ožalbenu rješenja i razloge zbog kojih je odbijen zahtjev za izdavanje saglasnosti od 25.09.2025.godine, 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 je u dispozitivu ožalbenog rješenja naveo, da je odbijen zahtjev za izdavanje saglasnosti od 29.09.2025.godine, 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, čime je napravio grešku u navođenju datuma podnošenja zahtjeva za izdavanje saglasnosti, kao i navođenju kat.parcele za koju se traži saglasnost. Naime, umjesto kat.parcele, broj: 182/11, naveo je kat.parcelu, broj: 184/11 KO Plav, a umjesto datuma

podnošenja zahtjeva za izdavanje predmetne saglasnosti od 25.09.2025.godine, naveo je datum 29.09.2025.godine. Nesporna je činjenica da je u obrazloženju ožalbenog rješenja, navodio kat parcelu, broj: 182/11 KO Plav. U prilog navedenom je i zahtjev žalitelja, broj: 1545 od 25.09.2025.godine, za izdavanje saglasnosti na predmetni objekat, na kat.parc.br.: 185/4, 184/2, 185/6 i 182/11 KO Plav, opština Plav.

Nadalje, prvostepeni organ je uvidom u dostavljeno Idejno rješenje i plansku dokumentaciju, utvrdio da je Zaključkom Vlade Crne Gore o izdavanju Urbanističko - tehničkih uslova, broj: 11-011725-1964/3 od 26.06.2025.godine, propisana izgradnja Doma za stare i stambene zgrade za prosvetne radnike, da je lokacija mješovite namjene koja obuhvata kat parcele, br: 185/5,184/2, 185/4 i 182/11 KO Plav, ukupne površine 1144 m<sup>2</sup>, gdje je maksimalni indeks zauzetosti  $I_z = 0.6$ , indeks izgrađenosti  $I_i = 1.2$ , udaljenost građevinske od regulacione linije min 5m, udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele i 5m, a maksimalna spratnost 4 etaže. Minimalan broj parking mjesta koji treba obezbijediti je 14PM (normativ je na 1000m<sup>2</sup> BRGP min 5PM a max. 7PM), da je parkiranje neophodno rješavati u okviru parcele, a da indeks ozelenjenosti nije propisan. Prvostepeni organ je naveo i član 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata

Prvostepeni organ je takođe utvrdio da je Idejnim rješenjem projektovana višeporodična stambena zgrada na predmetnim parcelama sa ostvarenim indeksom zauzetosti od  $I_z = 0.2$ , indeksom izgrađenosti od  $I_i = 0.83$ , ostvarena spratnost od 4 etaže, udaljenost objekta od regulacione linije kao i susjedne parcele iznosi 5.0 m. Obezbijedeno je 12PM, što je u skladu sa Zaključkom Vlade, dok je u pogledu oblikovanja i materijalizacije konstatovano da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa propisanim uslovima.

Nadalje, prvostepeni organ navodi u ožalbenom rješenju, da je uvidom u važeći planski dokument PUP opštine Plav (Službeni list Crne Gore", br.52/21), propisana izgradnja Doma za stare i stambene zgrade za prosvetne radnike, da je lokacija mješovite namjene koja obuhvata kat parcele, br: 185/5, 185/6, 184/2, 185/4 i 182/11 KO Plav, ukupne površine 2405 m<sup>2</sup>, gdje je maksimalni indeks zauzetosti  $I_z = 0.6$ , indeks izgrađenosti  $I_i = 1.2$ , udaljenost građevinske od regulacione linije min 5m i udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele 5m. Maksimalna spratnost 4 etaže. Minimalan broj parking mjesta koji treba obezbijediti je 14PM (normativ je na 1000m<sup>2</sup> BRGP min 5PM a max. 7PM), da je parkiranje neophodno rješavati u okviru parcele. Indeks ozelenjenosti nije propisan.

Prvostepeni organ navodi da činjenično stanje na terenu ukazuje na to da je na katastarskoj parceli, broj: 185/5 KO Plav (koja je dio lokaliteta definisanog planom), već izgrađen objekat Doma starih u Plavu, čija BRGP iznosi 2869,80 m<sup>2</sup>, čime je iskorišćena cjelokupna površina planirana PUP-om opštine Plav i da bi se sa novim objektom i dodatnom površinom značajno prekoračili dozvoljeni parametri plana. Nadalje, navodi da je cijenio Mišljenje drugostepenog organa, koje je dato od strane Direkcije za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, i to: da je Idejno rješenje urađeno u skladu sa UTU-ima koji su izdati Zaključkom Vlade Crne Gore, broj:11-011/25-196473 od 26.06.2025. godine. U rješenju Ministarstva se navodi da izdati UTU-i ne tretiraju objekat Doma za stare koji je izgrađen na susjednoj parceli, broj: 185/5 KO Plav i malom dijelu katastarske parcele, broj:185/4 KO Plav i da je Idejnim rješenjem ispoštovana udaljenost od susjednog objekta, kao i da su urbanistički parametri koji su projektovani mnogo manji od onih koji su definisani UTU-ima. Prvostepeni organ navodi u ožalbenom rješenju da smatra da se provjera ispunjenosti uslova za izdavanje saglasnosti vrši u skladu sa članom 22 stav1 tačka 1 alineja 2 i stava 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata, odnosno da se vrši u skladu sa smjernicama plana, a ne u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, te da su izdati UTU-i u suprotnosti sa smjernicama PUP-a opštine Plav. Prvostepeni organ je u ponovnom postupku, postupajući po rješenju ovog ministarstva, broj: UP II 18-042/25-1483/5 od 22.12.2025.godine, sproveo usmenu raspravu i omogućio žalitelju da se izjasni na rezultate ispitnog postupka, aktom, broj: UPI 04-041/26-15/1 od 04.02.2026.godine, da je žalitelj blagovremeno obaviješten o istim, što se dokazuje dostavnicom koja je primljena, dana 09.02.2026.godine, putem pošte, kao i da se nije izjasnio u ostavijenom roku.

Uvidom u urbanističko - tehničke uslove 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, izdate Zaključkom Vlade, broj: 11-011/25-1984/3 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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.

Uvidom u predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHICON“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanata, 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, utvrđeno je da je planirano:

Indeks izgrađenosti

- 0.83
- BRGP 957m<sup>2</sup>

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.

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."

Shodno navedenom, ovo ministarstvo, imajući u vidu i mišljenje Direktorata za građevinarstvo - Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ovog ministarstva od dana 18.12.2025.godine, utvrdilo je da je predmetno idejno rješenje, projektovano od strane „ARHICON“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanata, dana 05.08.2025. godine, u 14:54:21 + 02'00', za izgradnju 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, izdatim Zaključkom Vlade, broj: 11-011/25-1964/3 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), u cjelosti, po svim urbanističkim parametrima, urađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije

Ovo ministarstvo 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.

S tim u vezi, ovo ministarstvo ukazuje da nijesu osnovani navodi prvostepenog organa iz ožalbenog rješenja, da smatra da se provjera ispunjenosti uslova za izdavanje saglasnosti vrši u skladu sa članom 22 stav 1 tačka 1 alineja 2 i stava 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata, vrši u skladu sa smjernicama plana, a ne u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, te da su izdati UTU-i u suprotnosti sa smjernicama PUP-a opštine Plav. Ovo iz razloga što je odredbom člana 22 st.1 i 2 Zakona o izgradnji objekata, propisano da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta). Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta i 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.

Ocjenjujući navode žalbe shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da su isti osnovani, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja - član 126 stav 9 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.

