



Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 18-042/25-1397/2
Podgorica, 09.10.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi Kračković Zdravka iz Podgorice, koga zastupa Dr. Aleksandar Kovačević, advokat iz Podgorice, po priloženom punomoćju, izjavljenoj na rješenje Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/25-6827/3 od 31.07.2025. 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), donosi

RJEŠENJE

Žalba se usvaja.

Poništava se rješenje Direktorata glavnog državnog arhitekta arhitekta, broj: 05-332/25-6827/3 od 31.07.2025. godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i dolučivanje.

Obrazloženje

Ožalobenim rješenjem, izdata je podnosiocu zahtjeva d.o.o. "Central Invest" iz Podgorice, saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. "A 12 Project" iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 23.07.2025. godine, u 11.14.18 * 02:00" za izgradnju objekta mješovite namjene – stanovanje sa poslovanjem, na kat.parcelama, br: 3336, 3337 i 3338 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UPF3337 i UPF3338, u zahvatu izmjena i dopuna UP-a „Stara Varoš“ Glavni grad Podgorica („Sl.list CG“-opštinski propisi, broj: 23/12), ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 2877,69m² (planom zadato 2880,00m²), indeksa izgrađenosti 2,49 (planom zadato 2,50), površine pod objektom 576,00m² (planom zadato 576,00m²), indeksa zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,50), spratnosti Po+P+4 (planom zadato P+4 sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) – u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnosti, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Na navedeno rješenje, žalilej je izjavio žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. U žalbi, u bitnome navodi da se dva puta obraćao donosiocu ožalbenog rješenja, i to prvi put 26.12.2023.godine, kojom prilikom ih je obavjestio da će im se, u dogledno vrijeme, obratiti budući investitor sa zahtjevom za dobijanje saglasnosti na arhitektonsko rješenje objekta koji planira da gradi na UPF 3337 i UPF3338 i da je kao razlog obraćanja naveo da postoje određene neusaglašenosti smjernica plana UP-a "Stara Varoš", koji ako se neprofesionalni i zlonamjerno tumače mogu proizvesti ozbiljna kršenja smjernica pomenutog plana i naštetiti susjednim parcelama. Ukazuje da je tražio tumačenje plana od Glavnog grada Podgorica i da je isto dobio, čime je potvrdio svoje sumnje i koje prilaže uz žalbu (dopis, broj: 08-352/16-18/11 od 25.02.2020.godine od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj – Sektora za planiranje prostora Glavnog grada Podgorica). Navodi da se dana 25.01.2024.godine, obratio donosiocu ožalbenog rješenja, za dodjelu statusa zainteresovane stranke u postupku izdavanja saglasnosti na idejno rješenje. Kako donosilac ožalbenog rješenja nije priznao svojstvo stranke u postupku, to je smatra ožalbeno rješenje nezakonito. Nadalje, ukazuje na činjenicu da je donosilac ožalbenog rješenja, već jednom odbio zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje, rješenjem, broj: 09-332/23-11003/4 od 04.03.2025.godine, koje je skoro istovjetno sa drugim „dopunjenim“ zahtjevom, posebno u dijelu bitnih činjenica. Smatra da je navedeno odbijajuće rješenje bilo zakonito, jer su navedeni precizni razlozi zbog kojih se odbija zahtjev, a to je pogledu građevinskih linija koje nijesu ispoštovane, zatim udruživanja dvije UP iako je udruživanje moguće samo za parcele za koje je planom predviđeno



građenje dvojnog objekta, što nije slučaj u ovoj upravnoj stvari i što se koriste max.kapaciteti iz tabela indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti, dok smjernice iz plana jasno ukazuju da su obavezujući gabariti i spratnost objekta. Nakon ovog odbijajućeg rješenja, Glavni državni arhitekta donosi ožalbeno rješenje na dopunjeno idejno rješenje, koje je u potpunosti isto u pogledu spornih činjenica, samo je bitno izmijenjena odluka. Ukazuju na činjenicu da su kasno saznali za donijeto ožalbeno rješenje, jer donosilac rješenja nije isto objavio na sajtu, u roku od 3 dana od dana donošenja, već ga je objavio 05.09.2025.godine, čime je bilo uskraćeno pravo svim zainteresovanim stranama da se žale na ožalbeno rješenje. Smatra da se u ožalbenom rješenju donosilac bavi perifernim stvarima, a ne bitnim na koje ukazuje prvim odbijajućim rješenjem. Ukazuje na činjenicu da se u novom idejnom rješenju na koje je data predmetna saglasnost, u nijednom situacionom rješenju nijesu jasno prikazane građevinske linije, nego ih je projektant namjerno zanemario, iako zna da je to imperativna norma u planiranju prostora i objekata. Tako planirani objekat prelazi za 5m građevinsku liniju i za toliko se pomjera prema parceli žalitelja i drastično ugrožava njegov životni prostor, iako projektant dobro zna da se radi o urbanističkom projektu koji stepenom svoje detaljnosti jasno definiše poziciju svakog planiranog objekta i da su građevinske linije precizno prikazane u grafičkom dijelu plana. Žalitelju nije jasno zašto glavni državni arhitekta u dva puta različito odlučuje u potpuno istovjetnim pravnim situacijama. Žalitelj smatra da je žalba blagovremena, jer su za ožalbeno rješenje saznali 05.09.2025.godine, ali da ako ovo ministarstvo odluči da nije, da se žalba tretira kao zahtjev za ponavljanje postupka. 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

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² 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;
- 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).

Uvidom u dostavljenu predmetnu dokumentaciju, konstatovano je da su uz idejno rješenje priloženi urbanističko-tehnički uslovi, broj: 08-352/16-18 od 12.02.2016.godine, izdati od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog Grada Podgorica, za izradu tehničke dokumentacije za UPF3337 i urbanističko-tehnički uslovi, broj: 08-332/22-263 od 16.02.2022.godine, za izradu tehničke dokumentacije za UPF3338.

Utvrđeno je da su urbanističko-tehnički uslovi izdati u skladu sa planskim dokumentom Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Stara Varoš“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi, broj: 23/12).

Pregledom idejnog rješenja konstatovano je sljedeće:

Urbanističke parcele, br. UPF3337 i UPF3338 su udružene u jedinstvenu lokaciju za građenje, što je prikazano na situaciji u grafičkom prilogu u projektu. Na nivou plana je propisana mogućnost ukрупnjavanja urbanističkih parcela.

Urbanistički parametri koji su propisani – indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 2,5, spratnost 5 (Po+P+4) i max. BGP za UPF3337 i UPF3338 su propisani citiranim urbanističko-tehničkim uslovima, sa napomenom koja je propisana planom da se isti primjenjuju u slučaju izgradnje dvojnog objekta.

Utvrđeno je da je u idejnom rješenju projektovana podzemna garaža kao jedinstvena za oba objekta, a u nadzemnim etažama objekti nisu projektovani kao dvojni objekat, nego su fizički odvojeni kao slobodno stojeći, sa korišćenjem urbanističkih parametara za dvojni objekat.

Nadalje, utvrđeno je da položaj građevinskih linija na situaciji u projektu nije prikazan, što je obaveza u projektu kao jedan od bitnih urbanističkih parametara.

Urbanističko-tehničkim uslovima je dat grafički prikaz građevinskih linija na urbanističkim parcelama, na grafičkom prilogu - Plan parcelacije, nivelacije, regulacije, što u projektu nije ispoštovano, jer se udaljenost gabarita objekata od granica urbanističkih parcela razlikuju (od ulice sa koje je planom dat priključak, objekti su povučeni prema dvorišnoj strani parcele cca 6,5m i 5m).

Shodno navedenom, zbog uočenih nepravilnosti u idejnom rješenju, neusaglašenosti sa



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

urbanističko-tehničkim uslovima, ovo ministarstvo zaključuje da se za predmetni projekat nije moglo donijeti ožalbeno rješenje o saglasnosti Glavnog državnog arhitekta na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. "A 12 Project" iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 23.07.2025. godine, u 11.14.18 * 02'00" za izgradnju objekta mješovite namjene – stanovanje sa poslovanjem, na kat.parcelama, br: 3336, 3337 i 3338 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UPF3337 i UPF3338, u zahvatu Izmjena i dopuna UP-a „Stara Varoš“ Glavni grad Podgorica („Sl.list CG“-opštinski propisi, broj: 23/12), ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 2877,69m² (planom zadato 2880,00m²), indeksa izgrađenosti 2,49 (planom zadato 2,50), površine pod objektom 576,00m² (planom zadato 576,00m²), indeksa zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,50), spratnost Po+P+4 (planom zadato P+4 sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) – u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnosti, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Ocijenjujući navode žalbe, ovo ministarstvo je ocijenilo da su isti osnovani, pa je odlučilo 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.

NAČELNICA
Dubrayka Pešić

