



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: UPII 05-042/25-788/5

Podgorica: 05.11.2025. godine

ROMULUS PARTNERS DOO

PODGORICA
Meše Selimovića br.6

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka shodno čl. 111 Zakona o
upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17)

Rješenjem broj UPI 30-332/24-232 od 11.09.2025.godine, izdatog od Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorica, odbijen je zahtjev ROMULUS PARTNERS doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP E5.12 i UP E5.13, zona E, koje čine djelovi kat. parcela br. 3733/5 i 3733//8, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 8" ("Sl. List CG o.p.", br. 32/18).

Protiv citiranog rješenja Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, izjavljena je žalba od strane ROMULUS PARTNERS doo Podgorica, u cilju ispitivanja zakonitosti istog.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog Zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2 istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2 Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, Direktorat glavnog državnog arhitekta upućuje na sledeće:

Lokacija za građenje, je prema članu 53 Zakona o planiranju prostora i zgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) prostor koji privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom (stav 1). Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije (stav 2). Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom (stav 3). Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije (stav 4).

Planskim dokumentom DUP „Zabjelo 8“ („Sl. List CG o.p.“, br. 32/18) navodi se da je parcelacija definisana Planom parcelacije i da su u grafičkom prilogu dati svi potrebni analitičko-geodetski elementi za obilježavanje urbanističkih parcela. Navodi se da su sastavni dio planskog akta grafički priloz „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, na kojima su prikazane granice novoformiranih parcela. U tekstualnom dijelu važećeg planskog dokumenta se ne navode mogućnosti naknadne preparcelacije, kao ni udruživanje više urbanističkih parcela u jednu urbanističku parcelu, ali je omogućena izgradnja dvojnih objekata i objekata u nizu formiranih od više lamela ili kompleks, pri čemu se objekti mogu postavljati na granici urbanističke parcele.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju-idejno rješenje utvrđeno je da se radi o jednom objektu koji ima jednu komunikacionu vertikalnu, te da se ne radi ni o dvojnog objektu niti objektu u nizu.

Uvidom u spise predmeta konstatovano je da idejno rješenje stambenog objekta projektovano od strane „CRTA“ doo Podgorica, predviđa udruživanje urbanističkih parcela radi formiranja jedinstvenog objekta na parcelama.

Uvidom u važeći DUP „Zabjelo 8“ („Sl. List CG o.p.“, br. 32/18) utvrđeno je da planskim rješenjem nije izričito predviđena mogućnost udruživanja urbanističkih parcela, niti je ostavljena planska fleksibilnost u pogledu formiranja većih urbanističkih cjelina radi gradnje jedinstvenog objekta. Planom je, naprotiv, jasno definisana tipologija objekata na predmetnoj lokaciji, kojom je predviđena izgradnja dvojnog objekta ili objekata u nizu.

Ako DUP ne predviđa mogućnost udruživanja urbanističkih parcela, to ne znači automatski da je ono dozvoljeno — upravo suprotno, urbanistički plan se tumači restriktivno, jer je planski dokument normativnog karaktera i propisuje granice korišćenja prostora, veličinu i oblik parcela, gabarite i tipologiju objekata.

Ukoliko DUP „Zabjelo 8“ („Sl. List CG o.p.“, br. 32/18), nije izričito dozvolio udruživanje, i propisuje tipologiju objekata (dvojni, u nizu, slobodnostojeći), onda se smatra da je urbanistička parcela definisana kao osnovna jedinica gradnje, i svaka promjena koja bi dovela do formiranja drugačijeg gabarita ili tipa objekta (npr. slobodnostojeći umjesto dvojnog) predstavlja odstupanje od plana.

Takođe, ovdje valja napomenuti da je Ministarstvo u aktu br. 04-51/246 od 07.09.2020.godine dalo tumačenje da je udruživanje više urbanističkih parcela u jednu urbanističku parcelu moguće samo ako je ta mogućnost predviđena planskim dokumentom. U suprotnom radi se o izmjeni planskog dokumenta.

Ovo mišljenje, iako nije pravno obavezujuće, u praksi se uvažava kao stručni standard i potvrđuje restriktivno tumačenje.

Na osnovu navedenog, ovaj organ zaključuje da ako u DUP-u "Zabjelo 8" ("Sl. List CG o.p.", br. 32/18), nije izričito predviđeno udruživanje urbanističkih parcela, a planom je definisana tipologija objekata (dvojni, niz), onda udruživanje parcela radi formiranja jedinstvenog slobodnostojećeg objekta nije dozvoljeno bez izmjene DUP-a.

Drugim riječima, investitor ne može jednostrano „spajati“ parcele i mijenjati tip objekta, jer bi time faktički mijenjao planska rješenja.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku, treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka, a ovo u roku od 3 (tri) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo ministarstvo će potupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović, dipl. pravnik



Davidović