



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj:UPII 17-042/24-16/2  
Podgorica, 19.07.2024. godine

OPŠTINA BIJELO POLJE  
- Služba Glavnog Gradskog arhitekta -

BIJELO POLJE

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji, saglasno članu 131.  
Zakona o upravnom postupku.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslou;

- a/a.

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA U OBLASTI  
ARHITEKTURE

Broj: UP II 17-042/24-16/2

Podgorica, 19.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, rješavajući po žalbi DROBNJAK DOJČILA, iz Bijelog Polja, izjavljenoj protiv rješenja Opštine Bijelo Polje – Služba Glavnog Gradskog arhitekta, br.17-332/23-83/2 od 29.12.2023. godine, na osnovu člana 88. st. 5. a u vezi čl. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), čl. 46.st.1. i čl.126.st.7.Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

### RJESENJE

Poništava se rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, br. 17-332/23-83/2 od 29.12.2023. godine, kojim je odbijen zahtjev investitora DROBNJAK DOJČILA, iz Bijelog Polja, br. 17-332/23-83 od 30.11.2023. godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambeno-društvene zgarde, projektovane od starne "INTESA GROUP" D.O.O.Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta, dana 30.11.2023. godine u 10:33:43 + 01 00 na urbanističkoj parceli UP 204, koju čini katastarska parcela, br. 1628 K.O Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nikoljac" (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 5/17) i predmet vraća prvostepenom organ una ponovni postupak i odlučivanje.

### Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem, br.17-332/23-83/2 od 29.12.2023. godine, odbijen je zahtjev investitora DROBNJAK DOJČILA, iz Bijelog Polja, br. 17-332/23-83 od 30.11.2023. godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambeno-društvene zgarde, projektovane od starne "INTESA GROUP" D.O.O.Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta, dana 30.11.2023. godine u 10:33:43 + 01 00 na urbanističkoj parceli UP 204, koju čini katastarska parcela, br. 1628 K.O Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nikoljac" (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 5/17), Opština Bijelo Polje.

U obrazloženju ožalbenog rješenja se kao odlučujući razlozi, između ostalog navode sledeće činjenice : „ Shodno članu 51. stav 3. Zakona o upravnom postupku, javnopravni organ po službenoj dužnosti u toku cijelog postupka, mora paziti da li lice koje se pojavljuje kao stranka može biti stranka u postupku i da li stranku zastupa njen zakonski zastupnik, odnosno ovlašćeni predstavnik. S tim u vezi, kako je ovom javnopravnom organu podnijet zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta

rekonstrukcije stambene društvene zgrade od strane investitora Drobnjak Dojčila, potrebno je dostaviti dokaz o legitimaciji investitoras u smislu člana 91. stav 1. i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije za građenje propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( List nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Naime, uvidom na zvanični sajt Uprave za katastar i državnu imovinu i list nepokretnosti 2411- izvod, koji je dostavljen u okviru idejnog rješenja, utvrđeno je da se katastarska parcela broj 1628 K.O.Bijelo Polje na kojoj je planirana rekonstrukcija stambene društvene zgrade vodi na Crnu Goru u obimu prava- svojina 1/1 a subjekt raspolaganja Opština Bijelo Polje u obimu prava 171. Takođe je utvrđeno da je stambeno društvena zgrada koja je predmet rekonstrukcije, vlasništvo više vlasnika posebnih djelobva, od kojih je jedan od njih i Drobnjak Dojčilo, podnosilac zahtjeva ..

Protiv citiranog rješenja, žalitelj je izjavio žalbu u Zakonom predviđenom roku, jer je kao odgovoran građanin htio na legalan i zakoniti način da riješi problem postavljanja obične nadstrešnice iznad ulaza u poslovni i stambeni prostor čiji je vlasnik.Naime, kako ističe, radi se o zgradi koja je građena bez ikakve izolacije i kvalitetnog materijala, radi čega je zbog slabog kvaliteta maltera i zidova došlo do prodora vode u unutrašnjosti poslovnog i stambenog prostora a time i nemogućnost daljeg stanovanja i boravka u istom.Radovi predmetne rekonstrukcije u dijelu izrade i postavljanje nadsrešnice su nužni jer bi ista spriječila dodir vode sa zidovima spoljašnje fasade. Kako posjeduje saglasnost svih vlasnika poslovnog prostora u prizemlju i odluku Skupštine etažnih vlasnika za postavljanje nadstrešnice koja bi bila postavljena na dijelu zgrade gdje postoji jedan ulaz koji koriste samo stanari u prizemlju a na drugoj strani je poseban natkriveni i ozidani ulaz sa stepeništem za stanare na spratu, to predlaže da se uvaži razmatranje njegovog zahtjeva i isti prihvatiti.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrilo je žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač. 1.a.1 i 2, tač. 2-6 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: 1) 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje

projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88. stav 2. Zakona, propisano je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta, odlučuje Ministarstvo.

Razmatrajući predmetnu žalbu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je utvrdilo da ožalbeno rješenje nije sačinjeno u skladu sa članom 22.stav 7. Zakona o upravnom postupku, a kojim je jasno propisan obavezni sadržaj pisanog rješenja, pa je utvrđeno da obrazloženje rješenja mora 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 datu u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzet u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni i glavne razloge za donijetu odluku.

Naime, razmatrajući predmetnu žalbu sa spisima predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitektura je utvrdio a s pozivom na čl. 126.stav 7.Zakona o upravnom postupku,u kojem je jasno propisano da ako drugostepeni organ nađe da će nedostatke prvostepenog organa, brže i ekonomičnije otkloniti prvostepeni javnopravni organ, on će svojim rješenjem poništiti prvostepeno rješenje i predmet vratiti prvostepenom organ na ponovni postupak, a u skladu sa citiranim članom 22.stav 7. Zakona o upravnom postupku da prvostepeni organ nije pravilno primijenio odredbu člana 91. stav 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a tiče se legitimacije investitora kao stranke u postupku u dijelu cijenjenja dokaza o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta a što je u predmetnoj stvari slučaj.

Naime uvidom u List nepokretnosti 2411 -izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Bijelo Polje od 19.07.2024. godin, utvrđeno je na katastarskoj parceli br. 1628 K.O.Bijelo Polje, svojina Crne Gore a raspolaganje Opština Bijelo Polje. Međutim, uvidom u Podacima o objektima i posebnim djelovima objekta, utvrđeno je na objektu koji se nalazi na kat. parceli br. 1628 K.O.Bijelo Polje u svojini Drobnjak Dojčila poslovni prostor u prizemlju, površine 15 m<sup>2</sup> kao i stambeni prostor - jednoiposoban stan u prizemlju u površini od 46 m<sup>2</sup> kao i garaža kao dio zgrade u prizemlju objekta.

O navedenoj činjenici, prvostepeni organ mora voditi računa, prilikom ponovnog odlučivanja, a što i proizilazi iz smisla citiranih zakonskih normi člana 91. stav 1. i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore "br. 64/17,

44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije za građenje propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( List nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta, a što se u predmetnoj stvari radi o rekonstrukciji objekta kada je validan dokaz o vlasništvu na objektu, odnosno drugom pravu na građenje.

Saglasno izloženom, riješeno 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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Pavičević Nataša, dipl.pravnik

*Nataša Pavičević*