

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 15-042/26-41/3
Podgorica, 19.03.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po predlogu urbanističke inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorata za inspekcijski nadzor, za poništaj odnosno ukidanje rješenja o saglasnosti Direktorata glavnog državnog arhitekta Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UP II 09-042/23-371/4 od 27.12.2024 godine, na osnovu člana 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br.19/25, 92/25 i 160/25) i čl. 46, 128 i 139 stav 3 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 ovlašćenja Ministra, broj: 03-104/26-890/2 od 28.01.2026.godine, donosi

RJEŠENJE

Odbija se predlog za poništaj odnosno ukidanje rješenja o saglasnosti Direktorata glavnog državnog arhitekta Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UP II 09-042/23-371/4 od 27.12.2024 godine.

Obrazloženje

Urbanistička inspektorka Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorata za inspekcijski nadzor, podnijela je ovom ministarstvu, predlog za poništaj odnosno ukidanje rješenja o saglasnosti glavnog državnog arhitekta, broj: UP II 09-042/23-371/4 od 27.12.2024 godine, jer je izdato na osnovu idejnog rješenja koje nije u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti), kao i uslovima za parkiranje i garažiranje vozila i namjenom objekta propisanim važećim planskim dokumentom DUP-om „Sutomore-centar“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, broj: 52/18).

Iz citiranog predloga proizilazi da je urbanistička inspektorka, postupajući po službenoj dužnosti i po inicijativi za inspekcijsku kontrolu, broj: 04-332/25-1662/66 od 02.10.2025.godine, u postupku inspekcijske kontrole, dana 21.10.2025.godine, izvršila provjeru usklađenosti idejnog rješenja na osnovu kojeg je izdata saglasnost Direktorata glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, sa urbanističko-tehničkim uslovima, shodno ovlašćenjima urbanističkog inspektora propisanim članom 130 Zakona o uređenju prostora, o čemu je sačinila zapisnik, broj: 09-7/25-UI-1-05 i utvrdila da je saglasnost glavnog državnog arhitekta ovog ministarstva, broj: UPII 09-042/23-371/4 od 27.12.2024.godine, izdata na osnovu osnovnih urbanističkih parametara i namjene objekta koje nijesu u skladu sa važećim DUP-om „Sutomore centar – izmjene i dopune“ („Sl. list CG“ - opštinski propisi“, broj: 52/18), zbog čega je urbanistička inspektorka shodno citiranim odredbama podnijela predlog za poništenje odnosno ukidanje predmetnog rješenja.

U predlogu, urbanistička inspektorka navodi da je Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog ministarstva, donio rješenje, broj: UPII 09-042/23-371/4 od 27.12.2024.godine, kojim je izdata saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta centralnih funkcija sa stanovanjem i turizmom, na lokaciji urbanističke parcele UP 90, zona A, podzona A3, koja obuhvata dio k.p. 2000/5 KO Sutomore, u zahvatu DUP-a „Sutomore centar“ – Opština Bar. Navodi da se citiranim rješenjem, Direktorat poziva na poglavlje 5.4. „Opšti uslovi za izgradnju“ tekstualnog dijela DUP-a „Sutomore centar – izmjene i dopune“ („Sl. list CG - o.p.“ broj: 52/18), kojim je propisano: „Objekti na urbanističkim parcelama za koje su prema važećem DUP-u iz 2012.godine izdate građevinske dozvole ili urbanističko-tehnički uslovi gradiće se prema definisanim parametrima. Ukoliko objekti ne budu izgrađeni prema izdatim građevinskim dozvolama ili UTU, novi urbanističko-tehnički uslovi definišu se prema smjernicama ovog plana.“

S tim u vezi, Direktorat glavnog državnog arhitekta, u citiranom rješenju, navodi da se UTU-i, broj: 032-07-dj-352-17 od 28.03.2013.godine, smatraju i dalje važećim, te da se idejno rješenje cijeni u odnosu na iste. Navodi da idejno rješenje sadrži dva akta o urbanističko-tehničkim uslovima, i to: Urbanističko-tehničke uslove, broj: 032-07-dj-352-17 od 28.03.2013. godine, izdate od Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine opštine Bar, za izradu

tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 90 i UP 65, zona A, podzona A3, blok 2, DUP „Sutomore centar“ („Sl. list CG - o.p.“, broj: 40/12) i Urbanističko-tehničke uslove, broj: 07-352/19-150 od 27.03.2019.godine, izdate od Sekretarijata za uređenje prostora opštine Bar, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na UP 293, zona A, podzona A5, blok 2, DUP „Sutomore centar – izmjene i dopune“ („Sl. list CG - o.p.“, broj: 52/18).

Urbanistički inspektor, u predlogu navodi da je Idejno rješenje objekta centralnih funkcija sa stanovanjem i turizmom, na lokaciji UP 90, zona A, podzona A3, izrađeno od strane d.o.o. „Urbanizam i projektovanje“ - Bar i elektronski potpisano, dana 20.11.2023.godine, urađeno na osnovu urbanističkih parametara iz različitih akata o UTU-ima, izdatih po osnovu dva planska dokumenta. Naime, osnovni urbanistički parametri i namjena objekta preuzeti su iz UTU-a izdatih po DUP-u iz 2012.godine, dok su uslovi za parkiranje zasnovani na UTU-ima iz DUP-a iz 2018.godine. Provjera dokumentacije, izvršena je shodno ovlaštenjima urbanističkog inspektora, propisanim članom 130 stav 1 tačka 6 Zakona o uređenju prostora i u tom dijelu je urbanistička inspektorka utvrdila sledeće:

Uvidom u plansku dokumentaciju (<https://lamp.gov.me/>) utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji prema DUP-u „Sutomore centar“ iz 2012.godine, planirana namjena centralne funkcije, dok je na istoj lokaciji izmjenama i dopunama DUP-a „Sutomore centar“ iz 2018.godine, planirana namjena objekta - hotel. Nadalje, navodi da se opšti uslovi za izgradnju tekstualnog dijela DUP-a „Sutomore centar – izmjene i dopune“ iz 2018.godine, na koje se Direktorata glavnog državnog arhitekta poziva u svom rešenju, ne mogu prihvatiti iz razloga što je istim propisano da ukoliko objekti ne budu izgrađeni prema izdatim građevinskim dozvolama ili UTU-ima, novi UTU-i definišu se prema smjernicama ovog plana. S obzirom da je na predmetnoj parceli planirana izgradnja novog objekta i da su izmjenama i dopunama DUP-a „Sutomore centar“ iz 2018.godine, izmijenjeni i urbanistički parametri koji se odnose na predmetnu lokaciju, to se za izgradnju novog objekta ne mogu koristiti UTU-i shodno prethodnom planskom rešenju.

Nadalje, urbanistička inspektorka navodi da Idejno rješenje na osnovu kojeg je Direktorata glavnog državnog arhitekta izdao saglasnost, broj: UPII 09-042/23-371/4 od 27.12.2024.godine, izrađeno je korišćenjem dva različita akta o urbanističko-tehničkim uslovima, izdatih u različitim vremenskim periodima (2013.godine i 2019.godine), koji se odnose na dvije verzije planskog dokumenta DUP-a „Sutomore centar“, u kojima su definisani različiti urbanistički parametri i različite namjene objekta, zbog čega je konstatovao da je predmetno rješenje urađeno kombinovanjem urbanističkih parametara iz dva planska dokumenta, da ne sadrži urbanističko-tehničke uslove usklađene sa važećim planskim dokumentom, te da nije izrađeno na osnovu osnovnih urbanističkih parametara i namjene objekta propisane važećim DUP-om „Sutomore centar – izmjene i dopune“ („Sl. list CG - o.p.“, broj: 52/18).

Utvrdeno je da je ovlašćeno lice Direktorata glavnog državnog arhitekta ovog ministarstva, dostavilo izjašnjenje na citirani predlog urbanističke inspektorke, aktom, broj: 05-332/25-1662/74 a u odnosu na činjenično stanje konstatovano zapisnikom o inspeksijskom pregledu od dana 28.10.2025.godine, u kojem u bitnom navodi da nije vršeno kombinovanje urbanističkih parametara i uslova za parkiranje iz dva planska dokumenta, već je idejno rešenje u cjelosti izrađeno u skladu sa izdatim UTU-ima, na osnovu DUP-a iz 2012.godine. U izjašnjenju je naglašeno da ne stoji navodi iz zapisnika inspektorke, da je idejno rešenje rađeno kombinovanjem dvoje UTU-a, kao i da je u skladu sa smjernicama UTU-a iz 2012, drugi UTU-i nisu korišćeni kao osnov za izradu tehničke dokumentacije idejnog rešenja, već u svrhu davanja informacije o lokaciji gdje se predviđa ostvarivanje nedostajućeg broja parking mjesta. Nadalje je navedeno da su shodno Zakonu, u Registru planskih dokumenata - elektronska baza, u kojem se evidentiraju i objavljuju važeći planski dokumenti, DUP iz 2012.godine i DUP iz 2018.godine, evidentirani kao važeći planski dokumenti, te da je DUP-om iz 2018.godine, u poglavlju 5.4 Opšti uslovi za izgradnju propisano: „da će se objekti na urbanističkim parcelama za koje su prema važećem DUP-u iz 2012.godine izdate građevinske dozvole ili UTU-graditi prema definisanim parametrima“. Nadalje, propisano je da „ukoliko objekti ne budu izgrađeni prema izdatim građevinskim dozvolama ili UTU, nove urbanističko-tehničke uslove definisati prema smjernicama ovog Plana, te shodno tome upućuju da za predmetnu lokaciju nisu izdati UTU prema novom planu već važe UTU iz 2012.godine, pa oni predstavljaju važeći osnov za izradu tehničke dokumentacije.“

Utvrdeno je da je urbanistička inspektorka, cijeneći navode iz izjašnjenja Državnog glavnog arhitekta, odlučila da isti nisu imali uticaja na drugačiju odluku, jer je uvidom u idejno rešenje nesporno utvrđeno da idejno rešenje sadrži UTU-e na osnovu DUP-a iz 2012.godine i UTU-e na osnovu DUP-a iz 2018.godine, kao i da je planirana izgradnja novog objekta za koji nije izdata građevinska dozvola shodno parametrima DUP-a iz 2012.godine. Inspektorka se prilikom podnošenja predmetnog predloga, pozvala na odredbu člana 131 stav 1 tačka 7 Zakona o uređenju prostora, kojim je propisano da kada u postupku inspeksijskog nadzora, ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis, urbanistički inspektor, dužan je da predloži Ministarstvu odnosno organu lokalne uprave da poništi odnosno ukine saglasnost

glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta ako utvrdi da je izdata na osnovu idejnog rješenja koje nije u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), kao i uslovima za parkiranje i garažiranje vozila, stepenom ozelenjenosti i namjenom objekta. Nadalje se pozvala na odredbu člana 130 stav 1 tačka 67 istog zakona, kojim je propisano da urbanistički inspektor provjerava, naročito, da li je idejno rješenje na osnovu kojeg je izdata saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), kao i uslovima za parkiranje i garažiranje vozila, stepenom ozelenjenosti i namjenom objekta.

Razmatrajući spise predmeta i podnijeti predlog za poništaj odnosno ukidanje predmetnog rješenja, ovo ministarstvo je odlučilo kao u dispozitivu rješenja iz sledećih razloga:

Rješenje o saglasnosti Direktorata glavnog državnog arhitekta ovog ministarstva, broj: UP II 09-042/23-371/4 od 27.12.2024 godine, izdato je uz primjenu odredaba 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), a na osnovu dostavljene neophodne dokumentacije. Naime, odredbom člana 87 stav 4 tač: 1-6 citiranog zakona, propisano je da Glavni državni arhitekta 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 i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Shodno navedenom, utvrđeno je da glavni državni arhitekta, prilikom izdavanja predmetnog rješenja, nije bio nadležan da provjerava urbanističke parametre koji su se odnosili na (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), a što je propisana nadležnost glavnog državnog arhitekta shodno sada važećem Zakonu o izgradnji objekata, iz čega proizilazi da urbanistička inspektorka koja je podnijela predmetni predlog nije mogla retroaktivno primjenjivati Zakon o izgradnji objekata. Samim tim, razlozi koje navodi urbanistička inspektorka, da je rješenje o saglasnosti Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: UP II 09-042/23-371/4 od 27.12.2024 godine, izdato na osnovu idejnog rješenja koje nije u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti), kao i uslovima za parkiranje i garažiranje vozila i namjenom objekta propisanim važećim planskim dokumentom DUP-om „Sutomore-centar“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, broj: 52/18), ne ukazuju na postojanje razloga za poništavanje, odnosno ukidanje rješenja koje izdato u skladu sa tada važećim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Takođe, ovo ministarstvo ukazuje i na činjenicu da urbanistička inspektorka, prilikom podnošenja predmetnog predloga, nije precizirala predlog u smislu da li podnosi predlog za poništaj ili ukidanje predmetnog rješenja, što je vrlo bitno zbog posljedica koje povlači za sobom poništaj odnosno ukidanje rješenja, a što je još jedan razlog za odbijanje predloga za poništaj predmetnog rješenja.

Shodno navedenom, odlučeno je kao u dispozitivu 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.

