



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Број: УП II-05-042/26-5/9

18. мај 2026. године

ОПШТИНА БЕРАНЕ

СЛУЖБА ГЛАВНОГ ГРАДСКОГ АРХИТЕКТЕ

БЕРАНЕ

IV црногорске бр. 1

Доставља се рјешење број и датум горњи. У складу са чланом 131 Закона о управном поступку (" Службени лист Црне Горе " , бр.56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), исто је потребно без одлагања доставити странкама.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић

Jasmina Radulovic

Достављено:

- а/а;
- наслову



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Број: УП II-05-042/26-5/9

18. мај 2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног Градског архитекте, на основу чл.8,10,22 ст.2 у вези чл. 22 ст.1 и 25 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/26) као и чл.18,46 став 1 и 126 став 9 Закона о управном поступку("Службени лист Црне Горе " 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17) рјешавајући по жалби Анастасије Миловановић из Берана, изјављење против рјешења Главног градског архитекте Општине Беране бр.13-3333/24-309/8 од 25.03.2026.године, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Усваја се жалба Анастасије Миловановић и поништава се рјешење Општине Беране- Служба Главног градског архитектебр. 13-333/24-309/8 од 25.03.2026.године.

Даје се сагласност подносиоцу захтјева АНАСТАСИЈИ МИЛОВАНОВИЋ из Берана, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО "ЦЕНТАР ЗА АРХИТЕКТУРУ И ДИЗАЈН" ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 22.01.2022. године. у 12:36:50 +01'00', за изградњу стамбено породичног објекта на локацији локацији коју чине катастарске парцеле број 134/3 и 135 КО Лужац,у захвату урбанистичке разраде Просторно урбанистичког плана Беране у зони становања малих густина за коју је предвиђено доношење плана нижег реда ЛСЛ-е "Аеродром" („Службени лист Црне Горе"- општински прописи број 35/14), Општина Беране, укупне бруто развијене грађевинске површине 174.65 м² (планом задато мах 500 м²), индекс изграђености 0.14 (планом задато 1.5), површине под објектом 174.65 м² (планом задато / м²), спратности Су+П (планом задато до П+1+Пк или П+2) – у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Ожалбеним рјешењем бр.13-333/24-309/8 од 25.03.2026.године, одбијен је захтјев подносиоца Анастасије Миловановић, из Берана, бр.13-333/24-14 од 25.01.2024.године, за давање сагласности за идејно рјешење архитектоског пројекта "Центар за архитектуру и дизајн" ДОО Подгорица, за изградњу стамбеног објекта на локацији коју чине катастарске парцеле бр.134/3 и 135, уписане у листу непокретности бр.76 КО Лужац, у захвату урбанистичке парцеле ПУП-а "Беране", у зони насеља становања малих густина, за коју је предвиђено доношење плана нижег реда ЛСЛ-е "Аеродром".

У одлучујућим разлозима за одбијање у образложењу оспореног рјешења, првостепени орган наводи, између осталог да је поднијето идејно рјешење формално усклађено са урбанистичко – техничким условима, али да је предметни захтјев одбијен јер је објекат већ изграђен те да се сагласност за идејно рјешење даје за будуће грађење а не на затечено стање већ изграђеног објекта без потребне техничке документације.

Против цитираног рјешења, жалитељка је изјавила жалбу због непотпуно и неправилно утврђеног чињеничног стања, погрешне примјене материјалног права и битних повреда правила поступка. Истакла је да су у тренутку подношења захтејева сви формални захтјеви за давање сагласности на идејно рјешење били испуњени, што је првостепени орган и сам потврдио у образложењу, док је касније захтјев одбио позивајући се на околности које су настале накнадно и које нијесу биле релевантне у вријеме подношења захтејева а сам поступак је трајао предуго те она као подносилац захтејева због тога не треба да сноси последице. Даље је указала да је првостепени орган донио рјешење о прекиду поступка а након поништења тог рјешења у поновном поступку одлучивао је на основу нових околности, супротно примједбама другостепеног рјешења. Због напријед наведеног повријеђено је њено право да добије сагласност на идејно рјешење. У коначном је предложила да Министарство поништи ожабено рјешење и мериторно одлучи по жалби, односно усвоји захтјев за сагласност.

Из списка предмета произилази да је првостепени орган поступајући по захтјеву жалиље од 25.01.2024.године, за давање сагласности за идејно рјешење архитектонског пројекта, донио рјешење којим се у ставу и диспозитива рјешења, поступак прекида, док је у ставу ИИ одлучено да ће се исти наставити након израде Студије оправданости за активирање и проширење аеродома у Беранама и просторно урбанистичког плана Беране. Из списка даље произилази да је наведено рјешење подносилац захтејева изјавила жалбу, која је од стране одјељења за другостепени поступак усвојена и враћена првостепеном органу на поновни поступак.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, грдаског парка и објеката из чл. 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко – техничким условима у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), док је ставом 2 истог члана прописано да Главни градски архитекта даје сагласност на 1) идејно рјешење архитектонског пројекта из става 1 овог члана, који се односи на зграде до 3000м² бруто грађевинске површине, осим хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта и као и на идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из чл. 72 ст.3 и 5 овог закона.

Чланом 8 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25) дата је дефиниција техничке документације и утврђено је да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко- техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1 овог закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став.2 Закона чини обавезаност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко- техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25) наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објеката а нарочито: уклапање објеката у простор, положај објеката у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објеката; услови и рјешења прикључења објеката на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Ово Министарство је по разматрању жалбе, ожалбеног рјешења, и осталих списа ове управне ствари ослучило као у диспозитиву рјешења, а ово из следећих разлога:

Смјерницама из планског документа просторно урбанистичког плана Беране у зони становања малих густина за коју је предвиђено доношење плана нижег реда ЛСЛ-е "Аеродром" („Службени лист Црне Горе"- општински прописи број 35/14), Општина Беране, на катастарским парцелама 134/3 и 135 КО Лужац, планирана намјена дефинисана је као становање мале густине.

Урбанистичка парцела се поклапа са катастарском парцелом.

Урбанистичка парцела мора имати директан приступ са јавне површине (саобраћајнице).

Минимално одстојање грађевинске линије од регулационе линије која представља границу парцеле јавне површине (саобраћајнице) у контакту је 3-5м (преорука је 5 м због удаљености постојећих објеката у окружењу од саобраћајнице)

Миинимално одстојање објекта од границе сусједне парцеле је 1.5м

Локација има прилаз на јавну површину, локални пут преко интерног прилаза катастарских парцела бр. 133/2 и 134/2.

Идејним рјешењем је предвиђена заступљеност зеленила од 906.55 м².

Увидом у идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО "ЦЕНТАР ЗА АРХИТЕКТУРУ И ДИЗАЈН" ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 22.01.2022. године. у 12:36:50 +01'00', за изградњу стамбено породичног објекта на локацији локацији коју чине катастарске парцеле број 134/3 и 135 КО Лужац, у захвату урбанистичке разраде Просторно урбанистичког плана Беране у зони становања малих густина за коју је предвиђено доношење плана нижег реда ЛСЛ-е "Аеродром" („Службени лист Црне Горе"- општински прописи број 35/14), укупне бруто развијене грађевинске површине 174.65 м² (планом задато мах 500 м²), индекс изграђености 0.14 (планом задато 1.5), површине под објектом 174.65 м² (планом задато / м²), спратности Су+П (планом задато до П+1+Пк или П+2).

Објекат је пројектован у оквирима прописаних грађевинских линија. Пројектном документацијом је предвиђено укупно 2 паркинг мјеста обрачунатих сходно планом задатом параметру од 1 паркинг мјесто а за 70м² бруто површине пословног простора 1ПМ.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Сходно предње наведеном, а увидом у достављено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Испитујући законитост побијаног рјешења, ово министарство је утврдило да је првостепени орган погрешно примијенио материјално право. Наиме, првостепени орган је одбио захтјев примарно због чињенице да је објекат на терену већ изграђен те да се сагласност не може издати ретроактивно за већ изграђени објекат и због зоне планираног аеродрома. Међутим, сходно чл.22 ст.2 Закона о изградњи објеката надлежност Главног градског архитекте је искључиво да оцијени усклађеност идејног рјешења са урбанистичким параметрима (индекс заузетости, изградње, спратност, обликовање) дефинисаним у УТ условима. Увидом у идејно рјешење, утврђено је да је оно како и сам првостепени орган признаје "формално усклађено са урбанистичко техничким условима", пошто су индекси заузетости и изграђености у оквиру дозвољених а материјализација објекта одговара смјерницама за зону "становања мале густине" то не постоји законски основ за ускраћивањем сагласности. Такође, чињеница да је на парцели започета или завршена градња није и не може бити елиминаторни фактор у овом поступку, јер се статус изграђеног објекта решава у посебним поступцима пред надлежним инспекцијским органима. Такође, постојање "студије оправданости" за аеродром не представља правно обавезујући плански документ који би у овом тренутку могао да суспензује важећи план и право странке на градње. Дакле, доношење одлуке на бази претпостављене будуће намјене простора, прије формалне измјене ПУП-а или доношења ЛСЛ-а представља произвољно поступање на штету подносиоца захтјева.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева АНАСТАСИЈИ МИЛОВАНОВИЋ из Берана, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „ЦЕНТАР ЗА АРХИТЕКТУРУ И ДИЗАЈН“ ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 22.01.2024. године, у 12:36:50 +01'00', за изградњу стамбено породичног објекта на локацији локацији коју чине катастарске парцеле број 134/3 и 135 КО Лужац,у захвату урбанистичке разраде Просторно урбанистичког плана Беране у зони становања малих густина за коју је предвиђено доношење плана нижег реда ЛСЛ-е "Аеродром" („Службени лист Црне Горе"- општински прописи број 35/14), Општина Беране у погледу обликовности и материјализације објеката, као и основних урбанистичких параметара (брuto развијена грађевинска површина, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност објекта, однос према грађевинској линији и колски прилаз објекту).

Сагласно изложеном, овај орган је примијенио одредбу чл.126 став 9 Закона о управном поступку, поништио првостепено рјешење и сам мериторно одлучио као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се покренути управни спор, тужбом пред Управним судом Црне Горе у року од 20 дана од дана пријема рјешења.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић



Достављено:

- Служби Главног градског архитекте Општине Беране;
- а/а.