

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UP II 15-042/26-53/3
Podgorica, 06.04.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi Lalević Veselinke iz Tivta, koju zastupa Tatjana Jelić, advokatica iz Tivta, po priloženom punomoćju, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta opštine Tivat, broj: 14-333/25- upl-180/6 od 10.02.2026.godine, na osnovu člana 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br.19/25, 92/25 i 160/25) i čl. 46 i 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Sl. CG“, br. 18/23, 102/23, 113/23, 71/71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25, 97/25, 148/25, 164/25 i 27/26) i po ovlaštenju Ministra, broj: 09-104/26-890/2, donosi

RJEŠENJE

Žalba se usvaja.
Poništava se rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta opštine Tivat, broj: 14-333/25- upl-180/6 od 10.02.2026.godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem, daje se saglasnost d.o.o. „MONTEVAL RESIDENCES AMBIENTAL LIVING“ iz TIVTA, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog poslovnog objekta, na dijelu UP C26, zona C, kat.parcela, broj: 756/1 KO Radovići, u zahvatu izmjenjena i dopuna DUP-a „Radovići“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, broj: 32/11), u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim sulovima 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 ozelenjelosti i namjene objekta).

Na navedeno rješenje, žaliteljka je izjavila žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. U bitnome, navodi da je prvostepeni organ učinio povredu pravila postupka, jer je odlučivao bez pravilno utvrđene nadležnosti organa, pozivajući se na Odluku o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list CG - opštinski propisi“, broj: 28/23), iako je ista u vrijeme donošenja rješenja bila van pravne snage, jer je prestala da važi stupanjem na snagu nove Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave (Sl.list CG - opštinski propisi, broj:43/2025). Nadalje, navodi da je vlasnica kat.parcele, broj:7532 KO Radovići, koja prema planskom dokumentu ulazi u sastav iste urbanističke parcele UP C2S, u obuhvatu DUP-a „Radovići“, koju činjenicu je prvostepeni organ utvrdio rješenjem, broj: 14-333/25- upl-180/2 od 29.12.2025.godine, kojim joj je priznao svojstvo stranke u postupku. Međutim, kako navodi u žalbi, iako se radi o višestranačkoj upravnoj stvari, prvostepeni organ je donio ožalbeno rješenje, bez sprovođenja ispitnog postupka i bez omogućavanja žalitejki i drugim licima kojima su priznata svojstva stranke u predmetnom postupku, da učestvuje u predmetnom postupku, jer se isti pozvao na skraćeni postupak, iako takav postupak zakon dozvoljava samo kada odluka ne utiče na prava drugih lica, čime je povrijeđeno osnovno načelo saslušanja stranke iz člana 14 Zakona o upravnom postupku. Ukazuje na činjenicu da u ovakvim upravnim stvarima odlučivanje ne može ostati na nivou tehničke provjere projekta, jer predmet odlučivanja nije samo usaglašenost objekta sa parametrima plana, već i odnos više nosilaca prava na istoj urbanističkoj cjelini. Upravo zato zakon predviđa aktivnu ulogu organa u utvrđivanju svih relevantnih okolnosti i obezbjeđivanju ravnopravnog učeša stranaka u postupku.

Žaliteljka je, pored toga podnijela i sopstveni zahtjev za davanje saglasnosti glavnog gradskog arhitekta koji se odnosi na istu urbanističku parcelu. U takvim okolnostima imala je opravdano očekivanje da će se o mogućnosti gradnje na predmetnoj parceli odlučivati uz njeno učešće i uz razmatranje odnosa svih vlasnika. Ukazuje na odredbu člana 8 ZUP-a, kojom je propisano da je javnopravni organ dužan da omogući stranci i drugim učesnicima u upravnom postupku da što lakše i efikasnije ostvare i zaštite svoja prava i pravne interese, vodeći računa da ostvarivanje njihovih prava i pravnih interesa ne bude na štetu prava i

pravnih interesa drugih lica, niti u suprotnosti sa javnim interesom. Donošenjem saglasnosti jednom vlasniku bez sprovođenja postupka u kojem bi drugi vlasnik mogao zaštititi svoj interes, organ je stvorio pravnu situaciju koja neposredno utiče na njeno imovinsko pravo, čime je povrijeđeno načelo legitimnog očekivanja iz člana 5 ZUP-a, ali i standardi zaštite imovine iz člana 1 Protokola br. 1 Evropske konvencije o ljudskim pravima, prema kojima lice mora imati stvarnu mogućnost da učestvuje u postupku prije donošenja odluke koja utiče na njegovo pravo.

Nadalje, žaliteljka navodi da, iako davanjem predmete saglasnosti navodno nijesu iscrpljeni koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti, iscrpljen je suštinski planski uslov - mogućnost izgradnje jednog objekta na urbanističkoj parceli, čime je faktički odlučeno ko će ostvariti pravo građenja na parceli, jer nakon realizacije predmetnog objekta, drugi vlasnik više ne može ostvariti isto pravo, bez obzira na preostali urbanistički kapacitet. Posljedica osporenog rješenja zato ne ostaje samo u domenu urbanističke kontrole projekta, već zadire u pravni položaj žaliteljke i prejudicira odlučivanje o njenom zahtjevu.

Ukazuje da saglasnost glavnog gradskog arhitekta, iako formalno predstavlja fazu kontrole idejnog rješenja, u konkretnim okolnostima proizvodi trajnije pravne posljedice od same tehničke ocjene projekta. Jednom kada se na urbanističkoj parceli odobri realizacija objekta koji odgovara planskom ograničenju broja oblika, svaka naredna inicijativa drugog vlasnika postaje faktički pravno irelevantna, jer se prostorni kapacitet parcele više ne može drugačije ostvariti. Zbog toga je organ bio dužan da prije odlučivanja sagleda cjelinu pravnog odnosa i omogući svim nosiocima prava da učestvuju u postupku, umjesto da pravnu posledicu veže isključivo za zahtjev jednog investitora.

Nadalje, žaliteljka navodi da predmetna saglasnost nije u potpunosti usklađena sa planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima, zbog čega je ožalbeno rešenje donijeto uz pogrešnu primjenu odredbe člana 22 stav 2 tačka Zakona o izgradnji objekata. Ovo iz razloga što projektom nije obezbijeđen propisani procenat zelenih površina od 40% predviđen planskim dokumentom. Odnos kota terena i projektovanih etaža ukazuje da suteran faktički ima karakter nadzemne etaže i prelazi građevinsku liniju, dok dimenzije garažne komunikacije odstupaju od propisanih uslova (u UTU-ima propisana je širina komunikacije u garaži 5,5m, a u projektu se kreće od 4,70m-5,00m). Položaj planiranih otvora i balkona prema dijelu parcele u vlasništvu žaliteljke, onemogućava realizaciju planskog rješenja na ostatku urbanističke cjeline, a imovinsko-pravni odnosi nijesu riješeni na nivou cijele urbanističke parcele, iako to proizilazi iz UTU-a. Takođe navodi da projekat ne obezbjeđuje adekvatan pristup osobama smanjene pokretljivosti, dok način ukopavanja suterena i popločavanje njegove krovne površine dovode u pitanje obračun zauzetosti i usklađenost sa planom (prema glavnoj ulici - postojećoj, kota terena ulice je na cca 65,00m.n.v. prema priloženom geodetskom snimku). Kota prizemlja je projektom predviđena na koti 67,20m.n.v. što znači da suteran sa te strane izlazi cca 2,20m, tačnije - ukopan cca 0,80m, te se može nazvati vidnom etažom. Na toj strani nije planiran prilaz poslovnim prostorima, postavljena je ograda sa nadzikom u nivou prizemlja. Takođe, kako se objekat proteže ka drugoj strani parcele, etaža suterena nije propisno ukopana sa 3 strane, već samo djelimično i vidna površina fasade suterena ide čak i do 2,76m). Krov suterena je popločan - što znači da ulazi u korisnu površinu, a samim tim postoji prekoračenje zauzetosti na nivou prizemlja.

Žaliteljka ukazuje da o svim navedenim okolnostima, prvostepeni organ nije dao razloge, niti ih je cijenio prilikom odlučivanja. Ukazuje da osporeno rešenje nije zasnovano na potpuno utvrđenom činjeničnom stanju, niti na pravilnoj primjeni materijalnih prava. U okolnostima kada upravni akt neposredno utiče na mogućnost korišćenja i raspolaganja nepokretnošću drugog lica, a donijet je bez njegovog učešća i bez potpunog utvrđenja pravnog odnosa među vlasnicima urbanističke cjeline, takav akt izlazi iz okvira tehničke urbanističke kontrole i zadire u sferu zaštite imovine, zbog čega mora biti donijet u postupku koji obezbjeđuje punu procesnu zaštitu svih učesnika. Kako to u konkretnom slučaju nije učinjeno, osporeno rešenje ne može opstati u pravnom poretku. Predlaže da se žalba usvoji i obaveže prvostepeni organ na naknadu troškova postupka u iznosu od 700,00 eura, po AT-u tarifni broj 9.

U odgovoru na navode žalbe, podnosilac zahtjeva d.o.o. „MONTEVAL RESIDENCES AMBIENTAL LIVING“ iz TIVTA, naveo je da je neosnovan navod žaliteljke koji se odnosi na činjenicu da idejnim rješenjem nije obezbijeđen procenat zelenih površina od 40%, kako je navodno predviđeno planskim dokumentom, jer DUP-om „Radovići“, kao i u izdatim UTU-ima za predmetnu urbanističku parcelu nije propisan minimalni procenat zelenih površina kao obavezan urbanistički parametar za predmetnu parcelu. U dijelu koji se tiče odnosa kota terena i projektovanih etaža, ukazuje da suteran faktički ima karakter nadzemne etaže.

Nadalje, navodi da važeći planski dokument DUP „Radovići“, izrađen je 2011. godine, u vreme kada je bio na snazi Pravilnik o bližoj formi i sadržini planskog dokumenta, kojim su definisane vrste etaža objekta i kojim pravilnikom je suteran definisan kao podzemna etaža objekta. Predmetno idejno rešenje je izrađeno u skladu sa definicijama i urbanističkim parametrima utvrđenim planskim dokumentom, pri čemu je predmetna etaža projektovana kao suteran u smislu definicije planske dokumentacije. Činjenica da je dio suterena vidljiv na pojedinim stranama objekta ne mijenja karakter etaže, već predstavlja uobičajenu situaciju kod objekata projektovanih na terenima u nagibu gdje konfiguracija terena uslovljava da je podzemna etaža djetimično otvorena ili vidljiva na jednoj ili više strana objekta. Iz tog razloga navod iz žalbe da predmetna etaža ima karakter nadzemne etaže, nije utemeljen u važećem planskom dokumentu, niti u relevantnim propisima. Nadalje se navodi da je tačan navod žaliteljke da komunikacije u garaži nisu projektovane u širini od 5,5m, kako je propisano pravilima projektovanja garaža, odnosno da u idejnom rešenju širina unutrašnjih garažnih komunikacija nije u potpunosti razrađena u skladu sa pravilima projektovanja garaža, ali smatra da ova okolnost ne može biti osnov za osporavanje saglasnosti na idejno rješenje.

U odgovoru se navodi da u skladu sa članom 10 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, idejnim rešenjem se utvrđuje generalna koncepcija izgradnje objekta, uključujući položaj objekta na parceli, uklapanje u prostor, osnovne urbanističke parametre i priključenje na infrastrukturu, a da su detaljna tehnička razrada objekta, uključujući: dimenzionisanje garažnih komunikacija, saobraćajnu organizaciju u garaži i tehničke elemente funkcionisanja garaže, predmet glavnog projekta, u kojem se objekat razrađuje u potpunosti u skladu sa svim važećim tehnološkim propisima i pravilima projektovanja, jer se saglasnost glavnog gradskog arhitekta, kako je navedeno i u samom rešenju, odnosi na usaglašenost idejnog rešenja sa urbanističko-tehničkim uslovima u delu oblikovanja, materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnos prema građevinskoj finiji i sl.), a ne na detaljnu tehničku razradu funkcionalnih elemenata objekta. Iz tog razloga smatra da eventualna potreba za korekcijom širine garažnih komunikacija predstavlja pitanje tehničke razrade u fazi izrade glavnog projekta i ne može predstavljati osnov za osporavanje saglasnosti na idejno rešenje.

U dijelu žalbe kojim se navodi da položaj planiranih otvora i balkona prema dijelu urbanističko parcele u vlasništvu žaliteljke onemogućavaju realizaciju planskog rešenja na tom delu parcele, ukazuje da važeći planski dokument i UTU-i ne propisuju ograničenja u pogledu položaja otvora i balkona prema susednim parcelama, niti određuju minimalnu udaljenost objekta od granice susedne parcele. U UTU-ima, u dijelu koji se odnosi na odnos prema susednim parcelama, propisano je isključivo da je: „otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama Objekta dozvoljeno ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m.“ Navedena odredba odnosi se na međusobno rastojanje objekata, a ne na odnos objekta prema granici parcele ili na položaj balkona i drugih arhitektonskih elemenata. Samim tim, položaj otvora i balkona na planiranom objektu ne može predstavljati ograničenje za realizaciju planskog rešenja na susednoj parceli, jer će eventualna izgradnja objekta na tom dijelu urbanističke parcele biti definisana kroz poseban projekat i u skladu sa istim planskim i tehničkim uslovima koji važe za sve učesnike u prostoru. Stoga, kako navodi, tvrdnja žaliteljke da položaj otvora i balkona onemogućava realizaciju planskog rešenja nema uporište u planskem dokumentu, niti u UTU-ima.

Nadalje, na navod žalbe da idejnim rešenjem nije obezbijeđen adekvatan pristup osobama smanjeno pokretivosti, podnosilac zahtjeva navodi da isti nije osnovan, jer je UTU-ima propisano da se pri realizaciji objekta moraju obezbijediti uslovi pristupa i kretanja osobama smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom, u skladu sa važećim propisima. Predmetnim idejnim rešenjem predviđena su rješenja koja omogućavaju pristup objektu osobama smanjene pokretljivosti, u skladu sa navedenim uslovima.

U dijelu navoda žalbe da popločavanje krovne površine garaže dovodi u pitanja obračun zauzetosti parcele, podnosilac zahtjeva negira i navodi da predmetna površina predstavlja popločanu površinu u okviru parternog uređenja, formiranu iznad krovne ploče garaže. i kao takva ne predstavlja korisnu površinu stambenog ili poslovnog prostora, te se navedena površina tretira kao dio parternog uređenja parcele (platoi, pješačke komunikacije i slične uređene površine), i ne uzima se u obračun zauzetosti koji je izvršen u skladu sa pravilima definisanim planskim dokumentom, pri čemu su u obračun uključene isključivo površine koje predstavljaju osnovu objekta u smislu njegove horizontalne projekcije na terenu.

U dijelu žalbe stanara sa susedne parcele UPC25, podnosilac zahtjeva konstatuje da su sami potvrdili jer su imali priliku da sagladaju projekat idejnog rješenja i konstatovali da je isti

urađen u skladu sa svim važećim propisima, planskim dokumentima i UTU-ima. Ukazuje da je između izgrađenog objekta na njihovoj parceli UPC25 i novoplaniranog predmetnog objekta na UPC26, formiran parking prostor koji obezbjeđuje dovoljnu udaljenost propisanu UTU-ima i planskim dokumentom te im je na tim činjenicama izdata dozvola za gradnju na UPC25 od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Podnosilac zahtjeva, nadalje ukazuje ovom ministarstvu, na situaciju na mikrolokaciji i suštinski problem apsurdnih žalbi koje su potpuno neutemeljene na relevantnim činjenicama tj. ni u jednom stavci iznijetoj u žalbi, nije se utvrdila primjena niti jednog člana Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kao ni u dijelu planskih dokumenata i UTU-a vezanih za davanje saglasnosti na idejno rešenje planiranog objekta na UPC26 KO Radovići, kao i da su se dana 06.02.2025.godine, dopisom obratili opštini Tivat i Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, o nelegalnoj gradnji na UPC26 i višedecenijskom uzurpiranju na istoj parceli, o čemu su dostavili priloge uz odgovor na predmetnu žalbu..

U odgovoru se navodi i da je u toku izrada projekta saobraćajnica R 17 i R 18 važećim planskim dokumentom DUP "Radovići", izrađenim 2011.godine, kao i parcelacija sa eksproprijacijom zemljišta koja je usvojena planom i budžetom opštine Tivat za 2026 godinu, uvidom u situaciju sa KP 756/1, 753/2 i 753/3 koje čine našu UPC26, dolazi se do činjeničnog stanja da se žaliteljski oduzima značajan dio KP 753/2 753/3 koje su u njenom vlasništvu, te da preostali dio ne može bitno uticati na bilo kakvu gradnju na UPC26, osim da se koristi kao zelena površina. Obzirom i da su parcele na samoj granici raskrsnice saobraćajnice i planiranog autobusnog stajatišta evidentno je da se nikakvi objekti u zoni ne mogu postavljati, pa i sama žalba gubi smisao. Bitnu činjenicu predstavlja odnos žaliteljke i neformalnih vlasnika KP 753/2 i 753/3 Veselina i Vasilija Novovića (braća žaliteljke) da su bili suinvestitori na UPC25 i UPC24 gde je validnu dokumentaciju izdalo Ministarstvo (broj predmeta u prilogu) kao i da su trenutno isti investitori na UPC22 (takođe broj predmeta u prilogu). Predlaže da se žalba odbije i da troškove postupka snosi žaliteljka.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Iz spisa predmeta proizilazi da je ožalbenim rješenjem, izdata saglasnost podnosiocu zahtjeva, d.o.o. „MONTEVAL RESIDENCES AMBIENTAL LIVING“ iz TIVTA, broj: 14-333/25-upl-180 od 16.12.2025.godine, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog poslovnog objekta, na dijelu UP C26, zona C, kat.parcela, broj: 756/1 KO Radovići, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Radovići" („Sl.list CG-opštinski propisi", broj: 32/11), 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 ozelenjelosti i namjene objekta).

Odredbom člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku propisano je da obrazloženje rješenja treba 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 u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni, glavne razloge za donijetu odluku. Ako žalba ne odlaže izvršenje rješenja, obrazloženje sadrži i pozivanje na propis kojim je to propisano, odnosno detaljne razloge zbog kojih žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Ispitujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je ocijenilo da je prvostepeni organ izvršio povredu pravila postupka, pogrešno utvrdio činjenično stanje i pogrešno primjenio materijalni propis, zbog čega nije bilo moguće ispitati zakonitost ožalbenog rješenja. Naime, stanje u spisima predmeta i razlozi dati u obrazloženju ožalbenog rješenja ne upućuju na odluku iz dispozitiva istog.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da d.o.o. „MONTEVAL RESIDENCES AMBIENTAL LIVING“ iz TIVTA, podnijelo Službi Glavnog gradskog arhitekta opštine Tivat, zahtjev za izdavanje saglasnosti na predmetno idejno rješenje, pod brojem: broj: 14-333/25- upl-180 od 16.12.2025.godine.

Nadležnost za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje propisana je odredbom člana 22 st.1, 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG", br: 19/25 od 04.03.2025.godine), kojom je propisano 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 i 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); kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakon, dok Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta; i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona. Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da se u postupku izdavanja predmetne saglasnosti, žaliteljka obratila prvostepenom organu, zahtjevom, broj: 14-335/25-upl-180/1 od 28.12.2025.godine, za priznavanje svojstva stranke u postupku izdavanja predmetne saglasnosti svojstvo stranke, koji joj je rješenjem, broj: 14-335/25-upl-180/2 od 29.12.2025.godine, priznao svojstvo stranke u predmetnom postupku.

Iz spisa predmeta proizilazi da je prvostepeni organ, prilikom donošenja ožalbenog rješenja, utvrdio da je podnosilac zahtjeva za izdavanje predmetne saglasnosti, uz zahtjev priložio Idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog poslovnog objekta, na dijelu UP C26, zona C, kat.parcela, broj: 756/1 KO Radovići, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Radovići", izrađen od d.o.o. „MART STUDIO“ iz Podgorice, elektronski potpisano od strane odgovornog lica Srđana Pavićevića, spec.sci.arh. dana 28.01.2026.godine, da su sastavni dio idejnog rješenja, izdati UTU-i, broj: 09-332/22-198/5 od 26.05.2022.godine i da su isti na snazi i da je kao podloga za izradu tehničke dokumentacije priložena geodetska podloga i elaborat parcelacije za predmetnu lokaciju urađena od d.o.o.„GEOBIRO“ iz Herceg Novog.

Prvostepeni organ je uvidom u predmetnu dokumentaciju podnosioca zahtjeva, utvrdio da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na dijelu UP C26, zona C, kat.parcela, broj: 756/1 KO Radovići, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Radovići" u skladu sa UTU-ima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima propisanim planskim dokumentom, kao i drugim urbanističkim parametrima. U obrazloženju ožalbenog rješenja, takođe navodi da je objekat planiran kao slobodnostojeći, da površina dijela UP C26, odnosno kat.parcele, broj: 756/1 KO Radovići iznosi 561,12m², shodno Elaboratu parcelacije prema DUP-u koji je sastavni dio idejnog rješenja, da BGP planiranog objekta iznosi 672,48m² uz ostvareni indeks izgrađenosti 1,19, zauzetost parcele objektom iznosi 224,16m², uz ostvaerni indeks zauzetosti 0,39, spratnost objekta je Su+P+2, maksimalna visina objekta je 17,96. Navodi se da su ostvareni parametri izgrađenosti i zauzetosti ispod maksimalnih vrijednosti na nivou parcele u odnosu na vrijednsoti zadatih planskim dokumentom, dok su ostvarena spratnost, odnosno visina objekta u okviru zadatih parametara i da je objekat pozicionan u okviru građevinskih linija zadatih planskim dokumentom, nakon čega je donio ožalbeno rješenje.

Nadalje je utvrđeno da je prvostepeni organ u obrazloženju ožalbenog rješenja naveo da je ožalbeno rješenje donio, shodno članu 113 Zakona o upravnom postupku, bez izjašnjavanje stranke o rezultatima postupka, s obzirom da je zahtjev usvojen.

Činjenica je da je prvostepeni organ na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatovao da su arhitektonske karakteristike izmijenjenog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" („Sl.list CG - o.p.“ br.11/09 i 33/13), zbog čega je izdao predmetnu saglasnost.

Uvidom u spise predmeta i mišljenje Direktorata za građevinarstvo - Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ovog ministarstva od dana 25.03.2026.godine, utvrđeno je da je Sekretarijat za uređenje prostora opštine Tivat, izdao je urbanističko-tehničke uslove br.09-332/22-198/25 od 26.05.2022. godine, na ime Neverovskaya Daria, za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP C26, koja je formirana od dijela kat.parcela,br: 756 i 753/2 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Radovići“ opština Tivat (Sl.list CG - opštinski propisi", broj: 32/11).

Namjena urbanističke parcele UP C26, zona C je MN - mješovita namjena.

Uvidom u planski dokument Izmjena i dopuna DUP-a „Radovići“ opštine Tivat, a prema grafičkom prilogu, broj 06 - „Plan namjene površina sa administrativnom podjelom i podjelom na planske jedinice“, urbanistička parcela UP C26, zona C, namjene je - površine za mješovite namjene - MN i spratnosti je P+2+Pk.

U tekstualnom dijelu predmetnog plana (i u izdatim UTU-ima), navedeno je sljedeće: površine mješovite namjene predviđene su kao proširenje centra naselja, uz dio trase puta Tivat-Pržno, pojas širine 100m (50m sa svake strane). Površine ove namjene su planskim dokumentom predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađuju. Na površinama mješovite namjene predviđeni su sljedeći sadržaji: uprave, kulture, zdravstvene i socijalne zaštite; sporta, rekreacije i ostali objekti društvenih djelatnosti; ugostiteljski i trgovački objekti; objekti za smještaj turista; privredni i zanatski objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); objekti i mreže infrastrukture.

U UTU-ima za predmetnu urbanističku parcelu UP C26 zona C, navode se sledeći parametri:

- urbanistička parcela 26
- zona C
- površina urbanističke parcele 762 m²
- bruto građevinska površina 915 m²
- površina pod objektom 305 m²
- indeks izgrađenosti 1,20
- indeks zauzetosti 0,40
- max površina za stanovanje 610 m²
- max površina za djelatnosti 305 m²
- max broj nadzemnih etaža 3
- status parcele/objekta planirani objekat
- intervencija izgradnja

Navedeni podaci su preuzeti iz Izmjena i dopuna DUP-a „Radovići“, opština Tivat.

Urbanistička parcela UP C26 zona C sastoji se od dijela kat. parcele, broj: 756 KO Radovići i dijela kat. parcele, broj: 753/2 KO Radovići.

Prema listu nepokretnosti 414 - prepis, PJ Tivat od 13.03.2026. godine, nosioc prava je d.o.o. „MONTEVAL RESIDENCES AMBIENTAL LIVING“ - Tivat, evidentirano je sledeće:

- katastarska parcela 756/1 KO Radovići, livada 2.klase, površine 561 m²
- katastarska parcela 756/2 KO Radovići, livada 2.klase, površine 208 m²

Prema listu nepokretnosti 651 - prepis, PJ Tivat od 13.03.2026. godine, nosioc prava je Lalević Veselinka, evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 753/2 KO Radovići, pašnjak 2.klase, površine 280 m²

Dana 16.12.2025.godine, službi Glavnog gradskog arhitekta opštine Tivat, uz zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje, dostavljen je i CD na kojem se nalazi Idejno rješenje na dijelu urbanističke parcele UP C26, zona C, k.p.broj: 756/1 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Radovići“ opštine Tivat, dok je dana 28.01.2026.godine, dostavljena i dopuna zahtjeva od 16.12.2025. godine.

U spisima predmeta, na CD-u, između ostalog, nalaze se:

- UTU-i, broj: 09-332/22-198/25 od 26.05.2022. godine, izdati od Sekretarijata za uređenje prostora opštine Tivat;
- List nepokretnosti 414 - prepis, PJ Tivat od 28.04.2022 godine, u kojem je evidentirano sljedeće: k.p.broj: 756 KO Radovići, livada 2.klase, površine 769 m²;
- List nepokretnosti 651 - prepis, PJ Tivat od 28.04.2022.godine, u kojem je evidentirano sljedeće: k.p.broj: 753/2 KO Radovići, pašnjak 2.klase, površine 280 m²;
- Kopija plana od 28.04.2022.godine i
- Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, tj. Elaborat geodetskih radova urađen od strane d.o.o. „Geobiro“ iz Herceg Novog.

Uvidom u Idejno rješenje, izrađenim od strane d.o.o. SMART STUDIO* - Podgorica, utvrđeno je da je objekat planiran kao slobodnostojeći, spratnosti Su+P+2 (suteran + prizemlje + dva sprata), stambeno - poslovne namjene, na dijelu urbanističke parcele UP C26, zona C, da je predmetna parcela nepravilnog oblika, da je u suterenu organizovano parkiranje (deset garažnih mjesta, ostava za bicikla, lift, ulazni hodnik, tehničke prostorije...), dok u garažnom prostoru, kao ni na dva parking mjesta van objekta – otvoreno parkiralište, nije obezbjeđeno parking mjesto u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za

pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“, br.48/13 i 44/15). U prizemlju je organizovano poslovanje (četiri poslovna prostora), a na I i II spratu stanovanje (ukupno osam stanova). U poglavlju Parkiranje navodi se da broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.

Pregled bruto površine po etažama:

| ETAŽA | BRUTO m ² |
|-------------|----------------------|
| SUTEREN | 471.66 |
| PRIZEMLJE | 224.04 |
| PRVI SPRAT | 224.04 |
| DRUGI SPRAT | 224.04 |

S obzirom da je suteren projektovan kao nadzemna etaža, njegova bruto površina ulazi u ukupan obračun bruto površine objekta, koja u ovom slučaju, iznosi 1143,78 m², što prelazi ukupnu bruto građevinsku površinu objekta od 915 m².

Površina parcele na kojoj je projektovan stambeno poslovni objekat je u vlasništvu d.o.o. „MONTEVAL RESIDENCES AMBIENTAL LIVING“ iz Tivta.

Uvidom u planski dokument, kao i u izdate UTU-e, navodi se da objekat može imati podrumsku i/ili suterensku etažu, suteren i podrum objekta se može koristiti kao garaža i/ili magacinski prostor. Potencijalni poslovni prostor u suterenu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice. Kada se podzemne etaže koriste kao garaže tada ne ulaze u obračun BRGP. Prilikom izrade dokumentacije, potrebno je voditi računa o primjeni Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG“, br.24/10 i 33/14), kao i Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl. list CG“, broj:47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

U izdatim UTU-ima, kao ni u planskom dokumentu, ne navodi se minimalan procenat zelenih površina na predmetnoj lokaciji. Žaliteljka navodi da „predviđeni“ procenat od 40% nije obezbjeđen, što nije od uticaja na predmetnu stvar.

U dijelu navoda navoda iz žalbe stanara zgrade „Carruba“ – Radovići (na UP C27), a u vezi izrade Geotehničkog elaborata, sastavni dio UTU-a mora biti i „Potreba izrade geodetskih, geoloških (geotehničkih, inženjersko-geoloških, hidrogeoloških, geomehaničkih i seizmičkih) podloga, kao i vršenja geotehničkih istražnih radova i drugih ispitivanja“. Investitor je obavezan da prije izrade tehničke dokumentacije, shodno Zakonu o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94, 26/07 i „Sl.list CG“, broj: 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja („Sl.list CG“, broj: 68/23) izradi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

Građevinska linija suterena prema novoprojektovanoj ulici „R 18“ (kojom se pruža duža strana objekta), zatim prema novoprojektovanoj ulici „R 18“ (kojom se pruža kraća strana objekta) i prema postojećoj saobraćajnici u Radovićima nije ispoštovana, odnosno ista nije u skladu sa grafičkim prilogom br.09 „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije“, na kome je prikazana građevinska linija. Građevinska linija prema novoprojektovanoj ulici „R 18“ (kojom se pruža duža strana objekta) je na udaljenosti od 3,0 m od granice parcele. Objekat, tj. etaža suterena dolazi do granica urbanističke parcele prema novoprojektovanoj ulici „R 18“ (kojom se pruža duža strana objekta) i prema urbanističkoj parceli UP C25.

Uvidom u Idejno rješenje, presjek 1-1, potporni zid novoprojektovanog objekta, projektovan je tako da se nalazi uz potporni zid objekta na UP C25, a temelj potpornog zida objekta na UP C26 potkopava se ispod temelja postojećeg temelja na UP C25.

Uvidom u Planski dokument u poglavlju 5.9.2.3 UTU-a za izgradnju objekata centralnih djelatnosti i mješovite namjene, ne navodi se minimalno rastojanje objekta od bočne granice parcele, za ovu namjenu i nije navedeno minimalno rastojanje objekta od bočne granice susjedne parcele, niti da li se treba pribaviti saglasnost susjeda, s obzirom da se potporni zid novoprojektovanog objekta nalazi uz samu granicu UP C25.

Iz navedenog proizilazi da dostavljeno Idejno rješenje stambeno poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP C26, zona C, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Radovići“ opštine Tivat, ne zadovoljava osnovne uslove koji su propisani planskim dokumentom, a isti

su navedeni i u UTU-ima, broj: 09-332/22-198/25 od 26.05.2022 godine, koji su izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora opštine Tivat.

Shodno navedenom, ovo ministarstvo je utvrdilo da saglasnost Službe Glavnog gradskog arhitekta opštine Tivat, broj: 14-333/25- upl-180/6 od 10.02.2026.godine, izdate privrednom društvu - d.o.o. „MONTEVAL RESIDENCES AMBIENTAL LIVING“ iz TIVTA, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog poslovnog objekta, na dijelu UP C26, zona C, kat.parcela, broj: 756/1 KO Radovići, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Radovići" („Sl.list CG-opštinski propisi", broj: 32/11), nije izdata u skladu sa odredbom člana 22 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Ocjenjujući navode žalbe žaliteljke shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je kod činjenice da je izvršena povreda člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, usvojila žalbu i vratila predmet na ponovni postupak i odlučivanje istom organu – član 126 stav 7 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.

