



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Одјељење за другостепени поступак
Број: УП/15-042/26-82/6
Подгорица, 01.06.2026.godine

ДИРЕКТОРАТ ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ
Мирјана Ђуришић, генерална директорица

У прилогу дописа, достављамо вам рјешење, број и датум горњи, на даљи поступак, сходно члану 131 Закона о управном поступку.

Достављено:
-наслову;
-а/а



Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 15-042/26-82/6
Podgorica, 01.06.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi žalitelja Karsten Engelharda iz Njemačke, koga zastupaju Dragan Milić i Boris Moljević, advokati iz Republike Srbije, po priloženom punomoćju, izjavljenoj na rješenje Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/25-16503/23 od 02.04.2026 godine, na osnovu člana 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.: 19/25, 92/25 i 160/25), čl. 46 i 126 stav 4 i 128 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.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, 164/25, 27/26 i 62/26) i po ovlaštenju Ministra, broj: 09-104/26-890/2 od 28.01.2026 godine, donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.
Odbija se zahtjev za naknadu troškova postupka.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem odbija se zahtjev Karsten Engelharda, za ponavljanje postupka okončanog rješenjem Direktorata glavnog državnog arhitekta ovog ministarstva, broj: 05-332/25-16503/3 od 27.01.2026.godine, kojim je data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od d.o.o. „Biro OSNOVA“ iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.01.2026.godine u 4:59:29 + 01'00", za izgradnju kompleksa - objekata kolektivnog stanovanja i turističkog apartmanskog bloka, na kat.parceli, br.: 734/2 i 731/2, KO Baošići, u zahvatu PUP-a opštine Herceg Novi – Izmjene i dopune („Sl.list CG - opštinski propisi“ broj: 76/25).

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonskih razloga. U bitnome ukazuje da prvostepeni organ u obrazloženju ožalbenog rješenja navodi da bi priznao žalitelju svojstvo stranke u predmetnom postupku da je podnio zahtjev u toku trajanja postupka, ali da on nije mogao podnijeti zahtjev, jer nije bio obaviješten o vođenju predmetnog postupka, niti je za isti mogao znati. Navodi da je čim je saznao za predmetnu odluku sa internet stranice ovog ministarstva, podnio zahtev koji je odbijen ožalbenim rješenjem. Dodatno, smatra da je u konkretnoj situaciji potrebno uzeti u obzir činjenicu da je žalitelj stranac, da nema prebivalište u Crnoj Gori, te da ni na koji način nije mogao ranije saznati za predmetni postupak.

Nadalje, ukazuje da nije od značaja činjenica to što je na "većem delu lokacije" koja se graniči sa katastarskom parcelom žalitelja, na kojoj se nalazi njegova nepokretnost, predviđena realizacija pristupnog puta. Naime, prvostepeni organ predmetnu činjenicu ističe kao da pristupni put ne ugrožava interese žalitelja, a pored toga skreće pažnju da je apsolutno jasno da nepokretnost na predmetnoj katastarskoj parceli ne mora biti tik uz katastarsku parcelu žalitelja da bi ugrožavala njegove interese. Kao što je istaknuto u inicijalnom zahtevu, gradnjom na predmetnoj parceli bi došlo do negativnih posredica po interese i prava (pre svega pravo svojine) žalitelja, i to naročito kroz trajno i značajno zaklanjanje pogleda sa njegove nepokretnosti, gubitak prirodne osunčanosti stambenog prostora, nedostatak parkinga u neposrednom okruženju, kao i umanjenje tržišne vrijednosti njegove nepokretnosti. Nadalje ukazuje na iste razloge kao i u zahtjevu za ponavljanje postupka, a koji se odnose na objekte A i B, a to je da u skladu sa propisima, svaki objekat, kao zasebna građevinska i funkcionalna celina, mora imati obezbijeden poseban ulaz i posebnu vertikalnu komunikaciju - stepenište i lift. U idejnom rješenju postoje samo tri stepeništa sa liftovima (a četiri objekta), što dalje implicira da dve stambene zgrade - objekat A i objekat B - koriste jedne stepenice i lift i samim tim čine jedinstven objekat koji prevazilazi maksimalnih 1800m² bruto razvijene građevinske površine, ukoliko je riječ o objektu mješovite

namjene. U objektima A i B sve nadzemne etaže su stambene, te u skladu sa tim predmetni objekat ne ispunjava definiciju objekta mješovite namjene po kom bi trebalo da, osim stambene namjene, ima minimum 30% druge namjene. S tim u vezi, morao bi da crpi i poštuje indekse za stambene objekte - 0.5 zauzetost, 1.4 izgrađenost i maksimalnih 800m² BRGP, kao i maksimalnu spratnost od 4 nadzemne garaže. Žalitelj naglašava da je planskim dokumentom odvojena mješovita namjena kompleksa od mješovite namjene pojedinačnih objekata. U konkretnom slučaju maksimalna kvadratura BRGP pojedinačnog objekta se mora posmatrati na način da zavisi od namjene koja je planirana u pojedinačnom objektu, a ne u okviru celokupnog kompleksa u kom se predmetni objekat nalazi. Za objekte C i D navodi da ne predstavljaju zasebne objekte, jer su na nadzemnim etažama predmetni objekti povezani u jedinstven objekat, nisu dilatirani, te kao jedinstvena građevinska i funkcionalna cjelina, ovaj jedinstveni objekat prekoračuje maksimalnih 1800m² BRGP za objekat mješovite namjene. Pored toga, u objektu C je samo etaža prizemlja predviđena kao poslovno-apartmanski blok, dok su sve ostale nadzemne etaže stambene, te s tim u vezi predmetni objekat ne ispunjava definiciju objekta mješovite namjene. S tim u vezi, morao bi da crpi i poštuje indekse za stambene objekte - 0.5 zauzetost, 1.4 izgrađenost i maksimalnih 800m² BRGP, kao i maksimalnu spratnost od 4 nadzemne garaže.

U dijelu koji se odnosi na broj parking mesta, navodi da UTU-i predmetne gradnje ne sadrže normativ za parkiranje koji je definisan PUP-om opštine Herceg Novi, a idejnim rješenjem nije zadovoljen minimalan broj parking mjesta - 15 parking mjesta na 1.000m² stanovanja i 30 parking mjesta na 1.000m² poslovanja, odnosno nijedan od objekata ne ispunjava predmetne uslove propisane za konkretnu kvadraturu i namjenu. Navodi da u UTU-ima predmetne gradnje nedostaje poglavije 0.0. iz Knjige 4 planskog dokumenta - Uputstvo za izdavanje UTU-a, kojim je definisano: „Položaj objekta na parceli određen je regulacionim i građevinskim linijama. Glavna građevinska linija određuje se paralelnim razmakom od regulacione linije. Pomoćne građevinske linije određene su udaljenostima od granica parcele. Ove udaljenosti mogu biti i manje ako za to postoji saglasnost susjeda. Za ravne terene i terene malog nagiba - do 15% ovo su potrebni i dovoljni uslovi. Za terene u nagibu navedeni uslovi su potrebni, ali ne i dovoljni. Moraju se dati još dva uslova. Prvo je uslov pogleda i on je naslijeđen iz ranijih planova - ako niži objekat (planirani) zaklanja više od 1/3 horizontalne mjere fronta višeg objekta (postojećeg), sjeme nižeg objekta ne smije preći visinu parapeta ili balkonske ograde gornjeg objekta (planiranog ili postojećeg ako je ispunio predviđenu spratnost). Drugo je uslov osunčanosti i on se odnosi na objekte orjentisane od jugoistoka do jugozapada - niži objekat (takode ako zaklanja više od 1/3 horizontalne mjere fronta višeg objekta - postojećeg ili planiranog koji treba da bude udaljen najmanje 2,5m) mora biti udaljen od višeg objekta toliko da ne zaklanja osunčanost prozora na najnižoj stambenoj etaži višeg objekta na dan 22. decembra u podne. Ispunjenost oba ova uslova dokazuje se u ideinom rješenju metodom po izboru projektanta. Oba ova uslova se mogu isključiti ako za to postoji saglasnost susjeda.“ Idejnim rješenjem nije konstatovan nagib terena parcele na kojoj je planirana gradnja predmetnih objekata, te u skladu sa tim nisu ni ispunjeni dodatni slovi koji su prethodno citirani. Predlaže da se žalba usvoji i traži troškove postupka.

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:

Odredbom člana 135 stav 1 Zakona o upravnom postupku, propisano je da javnopravni organ iz člana 134 ovog zakona, ispituje da li je zahtjev za ponavljanje postupka blagovremen, dozvoljen i izjavljen od ovlašćenog lica, kao i da li su razlozi zbog kojih se zahtijeva ponavljanje postupka učinjeni vjerovatnim.

Naime, uvidom u spise predmeta, ovo ministarstvo, utvrdilo je da se žalitelj obratio prvostepenom organu, aktom, br.: 05-332/25-16503/20 od 06.03.2026.godine, sa zahtjevom za ponavljanje postupka okončanog rješenjem ovog ministarstva, broj: 05-332/25-16503/3 od 27.01.2026.godine, kojim je data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od d.o.o. „Biro OSNOVA“ iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.01.2026.godine u 4:59:29 + 01'00', za izgradnju kompleksa - objekata kolektivnog stanovanja i turističkog apartmanskog bloka, na kat.parceli, br.: 734/2 i 731/2, KO Baošići, u zahvatu PUP-a opštine Herceg Novi – Izmjene i dopune („Sl.list CG - opštinski propisi“

broj: 76/25). U zahtjevu navodi da je suvlasnik nepokretnosti na trećem spratu stambene zgrade izgrađene na kat.parc.broj: 732/6 KO Baošići, opština Herceg Novi, upisanog u LN 1213 I da idejno rješenje na koje je data saglasnost nije u skladu sa UTU-ima, kao i da veliki broj parametara nije usklađen i ispoštovan.

Iz spisa predmeta proizilazi da je prvostepeni organ, nakon razmatranja navoda iz zahtjeva za ponavljanje postupka, a u skladu sa članom 22 Zakona o izgradnji objekata i uvida u situacioni plan predmetnog zahvata, utvrdio da se katastarske parcele, br.: 732/1, 732/2, 732/3, 732/4 i 732/5 KO Baošić, ne graniče sa predmetnim zahvatom, osim kat.parcele, broj: 732/6 KO Baošići. Takođe, uvidom u idejno rješenje, prvostepeni organ je utvrdio da je objekat postavljen na propisanoj udaljenosti od susjednih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinsku liniju. Nadalje, na većem dijelu lokacije, koji se graniči sa kat.parc.broj: 732/6 KO Baošići, predviđena je realiacija pristupnog puta, te se konstatuje da u tom dijelu planirani objekat ne ugrožava postojeći objekat na kat.parc.broj: 732/6 KO Baošići. Prvostepeni organ, tokom sprovedenog postupka, utvrdio je da predmetni projekat ispunjava uslove propisane članom 22 Zakona o izgradnji objekata, te je saglasnost na idejno rješenje izdata u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Odredbom člana 51 Zakona o upravnom postupku, propisano je da je stranka u upravnom postupku fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku.

Uvidom u spise predmeta, ovo ministarstvo, utvrdilo je da se katastarske parcele, br.: 732/1, 732/2, 732/3, 732/4 i 732/5 KO Baošići, ne graniče sa predmetnim zahvatom, osim kat.parcele, broj: 732/6 KO Baošići. Utvrđeno je da podnosioac zahtjeva za ponavljanje postupka od početka upravnog postupka, pred prvostepenim organom, pa do njegovog okončanja rjesenjem, broj: 05-332/24-16503/3 od 27.01.2026.godine, nije podnosio zahtjev da budustranka u postupku.

Odredbom člana 132 stav 1 tačka 5 Zakona o upravnom postupku, propisano je da se postupak može ponoviti na zahtjev stranke ako licu koje je imalo pravo da učestvuje u svojstvu stranke u upravnom postupku nije bila data mogućnost da učestvuje u postupku, dok je odredbom člana 133 st.2 i 3 istog zakona, propisano da u zahtjevu za ponavljanje postupka stranka je dužna da učini vjerovatnim razloge zbog kojih traži ponavljanje postupka. Zahtjev za ponavljanje postupka, po pravilu, ne odlaže izvršenje rješenja na koje se zahtjev za ponavljanje postupka odnosi.

Nesporna je činjenica da žalitelj nije podnosio zahtjev da priznavanje svojstva stranke u predmetnom postupku, zbog čega prvostepeni organ nije mogao ni odlučivati o istom, niti je učinio vjerovatnim razloge zbog kojih traže ponavljanje postupka. Ovo kod nesporne činjenice da se katastarske parcele, br.: 732/1, 732/2, 732/3, 732/4 i 732/5 KO Baošić, ne graniče sa predmetnim zahvatom, osim kat.parcele, broj: 732/6 KO Baošići i da je objekat postavljen na propisanoj udaljenosti od susjednih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinsku liniju, zbog čega ne postoji i nijesu ispunjeni uslovi za priznavanje svojstva stranke u predmetnom postupku. Nadalje, na većem dijelu lokacije, koji se graniči sa kat.parc.broj: 732/6 KO Baošići, predviđena je realizacija pristupnog puta, zbog čega u tom dijelu planirani objekat ne ugrožava postojeći objekat na kat.parc.broj: 732/6 KO Baošići.

Shodno navedenom, ovo ministarstvo, utvrdilo je da žalitelj nije učinio vjerovatnim razloge zbog kojih se zahtijeva ponavljanje predmetnog postupka, zbog čega nije ispunjen uslov iz člana 135 stav 1 Zakona o upravnom postupku. Činjenica je da navedeni razlozi žalitelja za ponavljanje postupka nijesu mogli dovesti do drugačijeg rješenja predmetne stvari.

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. Navod žalitelja da nije znao za postupak izdavanja saglasnosti nije uticao na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. Ovo iz razloga što se na zvaničnom sajtu ovog ministarstva objavljuju zahtjevi za izdavanje saglasnosti na idejna rješenja, što znači da su žalitelji mogli znati za predmetni postupak. Neosnovani su navodi žalitelja koji se odnose na razloge koji utiču na životne uslove u slučaju izgradnje predmetnog objekta, kod činjenice da je utvrđeno da se katastarske parcele, br.: 732/1, 732/2, 732/3, 732/4 i 732/5 KO Baošić, ne graniče sa predmetnim zahvatom, osim

kat.parcele, broj: 732/6 KO Baošići i da je objekat postavljen na propisanoj udaljenosti od susjednih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinsku liniju, kao i da je na većem dijelu lokacije, koji se graniči sa kat.parc.broj: 732/6 KO Baošići, predviđena realizacija pristupnog puta, zbog čega u tom dijelu planirani objekat ne ugrožava postojeći objekat na kat.parc broj: 732/6 KO Baošići.

Odredbom člana 94 stav 1 Zakona o upravnom postupku, propisano je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke i kad u postupku učestvuju dvije ili više stranaka sa suprotnim interesima, troškove upravnog postupka snosi stranka na čiji zahtjev je postupak pokrenut ili stranka protiv koje se vodio postupak koji je za nju nepovoljno okončan, ako nije drukčije propisano. Stranka koja je odustala od zahtjeva snosi sve troškove koji su nastali do obustavljanja upravnog postupka, osim ako posebnim propisima nije drukčije propisano.

Sa izloženog, 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.

