



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

2006  2026
ДА ЈЕ ВЈЕЧНА ЦРНА ГОРА

Одјељење за другостепени поступак
Број: УРП 15-042/26-82/5
Подгорица, 28.05.2026.godine

ДИРЕКТОРАТ ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ
Мирјана Ћуришић, генерална директорица

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

МИНИСТАР
Славен Радуновић



Достаљено:
-наслову;
-а/а

Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 15-042/26-82/5
Podgorica, 28.05.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi žalitelja Rainer Vanni i Tiana Vanni, koje zastupa punomoćnik Predrag Stanišić, advokat iz Herceg Novog, po priloženom punomoćju, izjavljenoj na rješenje Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/25-16503/25 od 03.04.2026 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.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem odbijaju se zahtjevi Rainer Vanni i Tiana Vanni, Natalie Kryvets, Sanje Bužančić i Jelene Odalović Karaman, 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 navodi da su razlozi dati u obrazloženju ožalbenog rješenja u potpunosti nejasni, nerazumljivi i kontradiktorni i da ne upućuju na pravilnost odluke date u dispozitivu, zbog čega je izvršena povreda pravila postupka iz člana 22 stav 7 ZUP-a, zbog čega isto treba poništiti. Navodi da se prvostepeni organ u obrazloženju svoje odluke poziva na član 134 ZUP-a, kojim je propisano da javnopravni organ iz člana 134 istog zakona ispituje da li je zahtjev za ponavljanje postupka blagovremen, dozvoljen i izjavljen od strane ovlaštenog lica, kao i da li su razlozi zbog kojih se zahtjeva ponavljanje postupka učinjeni vjerovatnim, što predstavlja očiglednu kontradiktornost u oznaci odredbi koje primjenjuje. Ukazuje da stav prvostepenog organa da žaliloci nijesu stranke u postupku, jer nijesu neposredno učestvovali u istom postupku i nijesu zahtjevali u toku postupka priznanje svojstva stranke, te da je predmetni zahtjev za ponavljanje postupka podnesen od strane neovlašćenih lica je pravno neutemeljen i površan. Naime, ako je rješenje postalo konačno (ili čak pravosnažno) u odnosu na stranke koje su u postupku učestvovala, zainteresovana lica koja su trebala da učestvuju u postupku kao stranke isključena su od mogućnosti ulaganja žalbe, jer ista nijesu obavještena o predmetnom postupku, u kojem se odlučivalo o pravima istih lica, u konkretnom slučaju uskraćivanju i ograničavanju prava svojine na stambenom prostoru PD 10,P2 u objektu 1 na kat.parc.broj: 732/6 K.O.Baošići), onda ta zainteresovana lica mogu da predlože ponavljanje postupka i isto se dozvoljava.

Nadalje, žalitelj navodi da prvostepeni organ nije postupio u skladu sa članom 22 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 19/25,92/25 i 160/25), kojim su propisana ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta, a između ostalih i na provjeru usklađenosti idejnog rješenja arhitektonskog projekta sa izdatim UTU u djelu oblikovanja i materializacije, kao i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnosti odnosno visine objekta, odnos prema građevinskoj liniji), te drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjene objekta), zbog čega u rješenju, broj: 05-332/25-16503/3

od 27.01.2026 godine, kojim je prvostepeni organ dao saglasnost, nijesu uopšte cijenjeni urbanistički parametri visine planiranih objekata investitora, te njihov uticaj na osunčanost susjednih objekata izgrađenih u zaleđu, pa tako i objekta na kat parc.broj: 732/6 KO Baošići, u kojem žalitelji imaju stambeni prostor. Ovi parametri neposredno utiču na određivanje građevinske linije na parceli investitora (kat.parc.br.: 734/2 i 731/1 KO Baošići), jer se u izdatim UTU-ima po osnovu Izmjena i dopuna PUP opštine Herceg Novi („Sl.list CG“ broj: 76/25), propisuje da odstojanje predmetnog objekta mora biti toliko u odnosu na postojeći objekat u kome se nalazi stan ovdje žalilaca, da sjenka donjeg objekta na dan 22.decembra u podne, ne pokriva prozore najniže etaže gornjeg objekta, što se mora prikazati u idejnom ješenju i odobriti od strane Glavnog gradskog ili državnog arhitekta. Nasuprot tome sporno idejno rješenje ne sadrži ovaj parametar, niti je isto cijenjeno od strane prvostepenog organa prilikom davanja saglasnosti na isto rješenje. Ukazuju da su zbog navedenog i podnijeli zahtjev za ponavljanje postupka u smislu člana 132 stav 1 tačka 5 ZUP-a, jer je spornom odlukom data saglasnost na idejno rješenje koje neposredno zadire u prava žalitelja, kao suvlasnika stambenog prostora, ograničavajući njihova svojinska prava u dosadašnjem načinu korišćenja svog stambenog prostora, pogledu buduće osvjetljenosti i vizure okruženja, što direktno utiče na buduća umanjenja vrijednosti samog stambenog prostora. Stoga je nepostupanjem prvostepenog organa da zaštiti propisana prava žalitelja, kao suvlasnika stambenog prostora na susjednom objektu koji se nalazi u zaleđu budućih objekata, na način predviđen u izdatim UTU-ima za predmetnu lokaciju, daje im neposredno pravo da zahtjevaju ponavljanje postupka. Žalitelji navode da postupanje prvostepenog organa, nije u skladu sa odredbom člana 135 stav 1 ZUP-a, prema kojoj javnopravni organ, između ostalog, ispituje da li su razlozi zbog kojih se zahtijeva ponavljanje postupka učinjeni vjerovatnim, jer se iz samih propisanih parametara iz izdatih UTU-a za predmetnu lokaciju, može utvrditi da u idejnom rješenju nijesu prikazani ni cijenjeni položaji odnosno građevinske linije planiranih objekata, kao i da je netačno određen broj parking mjesta (primjenjuju se parametri za turizam umjesto za objekte mješovite namjene), nije pravilno utvrđen procenat obaveznog poslovanja (turističkih apartmana), gdje je umjesto 28,8%, netačno prikazano da se radi o udjelu turizma u objektu od 40,5 %,kao i sve ostale nepravilnosti u idejnom rješenju na koje je ukazano u predmetnom zahtjevu za ponavljanje postupka, koji je blagovremeno podnesen prvostepenom organu, dana 26.02.2026, godine. Smatra da je prvostepeni organ bio u obavezi da provjeri prije davanja sporne saglasnosti svojim rješenjem, broj: 05-332/25-16503/3 od 27.01.2026 godine, a u skladu sa članom 22 Zakona o izgradnji objekata. Predlažu da se žalba usvoji.

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 su se žalitelji obratili prvostepenom organu, aktima, br.: 05-332/25-16503/6, 05-332/25-16503/7, 05-332/25-16503/8, 05-332/25-16503/6 od 26.02.2026 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 za ponavljanje postupka navode da su vlasnici stanova u jednoj od zgrada koje se nalaze na susjednim katastarskim parcelama, br.: 732/1, 732/2, 732/3, 732/4 i 732/5 KO Baošić, koje se nalaze sjeverno od parcela gdje je planirana gradnja novog kompleksa, te smatraju da su oni i ostali stanari imali pravni interes da učestvuju u postupku izdavanja saglasnosti od strane Glavnog državnog arhitekta, jer

nijesu znali da se vodio postupak izdavanja predmetne saglasnosti, zbog čega smatraju da su imali pravni interes da učestvuju u predmetnom postupku i predlažu da se uvaži njihov zahtjev za ponavljanje postupka u skladu sa članom 132 stav 1 tačka 5 Zakona o upravnom postupku. Nadalje su naveli da idejno rješenje na koje je data saglasnost nije u skladu sa UTU-ima, kao i da postoji veliki broj parametara koji nijesu usklađeni i ispoštovani.

Nadalje, 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 podnosioci zahtjeva za ponavljanje postupka od početka upravnog postupka, pred prvostepenim organom, pa do njegovog okončanja rješenjem, broj: 05-332/24-16503/3 od 27.01.2026.godine, nijesu podnosili zahtjev da budu stranka u postupku, kao ni ostali stanari zgrada na prednje navedenim katastarskim parcelama.

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 žalitelji nijesu podnosili zahtjev da priznavanje svojstva stranke u predmetnom postupku, zbog čega prvostepeni organ nije mogao ni odlučivati o istom, niti su učinili 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 žalitelji nijesu učinili vjerovatnim razloge zbog kojih se zahtjeva 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.

Ocijenjujući 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 nijesu znali 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 Baosići 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.

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.

