



Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 18-042/25-1400/2
Podgorica, 09.10.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi Skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade u ul. Kralja Nikole, broj 92 u Podgorici, koje zastupa Dr. Aleksandar Kovačević, advokat iz Podgorice, po priloženom punomoćju, izjavljenoj na rješenje Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/25-6827/3 od 31.07.2025. godine, na osnovu člana 22 i 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br.19/25 i 92/25), čl. 46 i 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku. („Službeni list Crne Gore“, br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Žalba se usvaja.

Poništava se rješenje Direktorata glavnog državnog arhitekta arhitekta, broj: 05-332/25-6827/3 od 31.07.2025. godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i dolučivanje.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem, izdata je podnosiocu zahtjeva d.o.o. „Central Invest“ iz Podgorice, saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. „A 12 Project“ iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 23.07.2025. godine, u 11.14.18 * 02'00' za izgradnju objekta mješovite namjene – stanovanje sa poslovanjem, na kat.parcelama, br: 3336, 3337 i 3338 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UPF3337 i UPF3338, u zahvatu Izmjena i dopuna UP-a „Stara Varoš“ Glavni grad Podgorica („Sl.list CG“-opštinski propisis, broj: 23/12), ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 2877,69m² (planom zadato 2880,00m²), indeksa izgrađenosti 2,49 (planom zadato 2,50), površine pod objektom 576,00m² (planom zadato 576,00m²), indeksa zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,50), spratnost Po+P+4 (planom zadato P+4 sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) – u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnosti, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. Navodi se da ožalbeno rješenje utiče na prava i interese žalitelja, koji imaju pravo da učestvuju u postupku radi zaštite svojih prava i interesa. Naime, ožalbeno rješenje se odnosi na izgradnju objekta na UPF 3304 koje se jednim svojim dijelom graniči sa UPF 3338. Za ožalbeno rješenje žalitelji su saznali kada je isto objavljeno na sajtu ovog ministarstva. Utvrdili su da investitor nije ispoštovao građevinske linije koje su jasno definisane planom, da je udružio dvije UP za koje to nije definisano planom i da gabariti novoplaniranog objekta nijesu u skladu sa planom. Smatraju da ukoliko bi se izgradio predmetni objekat, kako je to predviđeno ožalbenim rješenjem, da bi se smanjila vrijednost objekta i kvalitet stanovanja u objektu koji je vlasništvo žalitelja. Ukazuju da je građevinska linija prema objektu žalitelja, probijena preko 6m. Ukazuju da su žalbu blagovremeno izjavili, s obzirom da su za ožalbeno rješenje saznali dana 05.09.2025.godine, kada je objavljeno na sajtu ovog ministarstva. Predlažu da ukoliko bi ovo ministarstvo utvrdilo da žalba nije blagovremena istu tretira kao zahtjev za ponavljanje postupka.

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

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata, propisano je 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;

- 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).

Uvidom u dostavljenu predmetnu dokumentaciju, konstatovano je da su uz idejno rješenje priloženi urbanističko-tehnički uslovi, broj: 08-352/16-18 od 12.02.2016.godine, izdati od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog Grada Podgorica, za izradu tehničke dokumentacije za UPF3337 i urbanističko-tehnički uslovi, broj: 08-332/22-263 od 16.02.2022.godine, za izradu tehničke dokumentacije za UPF3338.

Utvrđeno je da su urbanističko-tehnički uslovi izdati u skladu sa planskim dokumentom Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Stara Varoš („Sl.list CG“ – opštinski propisi, broj: 23/12).

Pregledom idejnog rješenja konstatovano je sljedeće:

Urbanističke parcele, br: UPF3337 i UPF3338 su udružene u jedinstvenu lokaciju za građenje, što je prikazano na situaciji u grafičkom prilogu u projektu. Na nivou plana je propisana mogućnost ukрупnjavanja urbanističkih parcela.

Urbanistički parametri koji su propisani – indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 2,5, spratnost 5 (Po+P+4) i max. BGP za UPF3337 i UPF3338 su propisani citiranim urbanističko-tehničkim uslovima, sa napomenom koja je propisana planom da se isti primjenjuju u slučaju izgradnje dvojnog objekta.

Utvrđeno je da je u idejnom rješenju projektovana podzemna garaža kao jedinstvena za oba objekta, a u nadzemnim etažama objekti nisu projektovani kao dvojni objekat, nego su fizički odvojeni kao slobodno stojeći, sa korišćenjem urbanističkih parametara za dvojni objekat.

Nadalje, utvrđeno je da položaj građevinskih linija na situaciji u projektu nije prikazan, što je obaveza u projektu kao jedan od bitnih urbanističkih parametara.

Urbanističko-tehničkim uslovima je dat grafički prikaz građevinskih linija na urbanističkim parcelama, na grafičkom prilogu - Plan parcelacije, nivelacije, regulacije, što u projektu nije ispoštovano, jer se udaljenost gabarita objekata od granica urbanističkih parcela razlikuju (od ulice sa koje je planom dat priključak, objekti su povučeni prema dvorišnoj strani parcele cca 6,5m i 5m).

Shodno navedenom, zbog uočenih nepravilnosti u idejnom rješenju, neusaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovo ministarstvo zaključuje da se za predmetni projekat nije moglo donijeti ožalbeno rješenje o saglasnosti Glavnog državnog arhitekta na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. "A 12 Project" iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 23.07.2025.godine, u 11.14.18 * 02'00" za izgradnju objekta mješovite namjene – stanovanje sa poslovanjem, na kat.parcelama, br: 3336, 3337 i 3338 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UPF3337 i UPF3338, u zahvatu Izmjena i dopuna UP-a „Stara Varoš“ Glavni grad Podgorica („Sl.list CG“-opštinski propisi, broj: 23/12), ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 2877,69m² (planom zadato 2880,00m²), indeksa izgrađenosti 2,49 (planom zadato 2,50), površine pod objektom 576,00m² (planom zadato 576,00m²), indeksa zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,50), spratnost Po+P+4 (planom zadato P+4 sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) – u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Ocijenjujući navode žalbe, ovo ministarstvo je ocijenilo da su isti osnovani, pa je odlučilo je kao u dispozitivu rješenja - član 126 stav 4 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.

