CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba Predsjednika

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-876/up-3
Kolašin, 6. 7. 2026. godine

DOO „R&R INVEST“ PODGORICA
DOO „MD MOMO“ BERANE

PODGORICA
Ul. Petra Dedića bb

Veza: 02-03-333/25-1703/up od 3. 12. 2025. godine
Predmet: Rješenje o odbijanju davanja saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje

Uvaženi,

U prilogu akta Vam dostavljam rješenje o odbijanju davanja saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 886/1 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 1, zona I, podzona I3 u zahvatu DUP-a „Centar“ („Sl. list CG-o.p.“ br. 11/09, 33/13) u Kolašinu.

S poštovanjem,

Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:
-naslovu
-a/a

CRNA GORA
OPŠTINA KOLAŠIN
Služba predsjednika opštine

Glavni gradski arhitekta

Broj: 02-03-333/26-876/up-3
Kolašin, 6. 7. 2026. godine

Glavni gradski arhitekta, u ponovljenom postupku na osnovu Rješenja Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Odjeljenje za drugostepeni postupak, broj UPII 15-042/26-44/3 od 1. 4.2026. godine, donesenog po izjavljenoj žalbi od strane stranke u postupku, Zorana Medenice iz Kolašina, na osnovu člana 22 stav 2 tačka 1 i Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25 od 4. 3. 2025. godine), člana 5 Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji službe Predsjednika br. 02-8521/4 kao i članova 18, 46 i 126 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore" broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E NJ E

Odbija se zahtjev "R&R Invest" d.o.o. Podgorica i "MD Momo" d.o.o. Berane za izdavanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 886/1 KO Kolašin, urbanistička parcela UP1, zona I, podzona I3, u zahvatu DUP-a „Centar" Kolašin, jer izmijenjeno idejno rješenje nije usklađeno sa urbanističko-tehničkim uslovima i planskim dokumentom.

O b r a z l o ž e nje

Aktom br. 02-03-333/25-1703/up od 3. 12. 2025. godine, podnosioci zahtjeva DOO „R&R INVEST" Podgorica i DOO „MD MOMO" Berane, obratili su se ovom organu zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane DOO „TECTUM BIRO" Podgorica, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 886/1 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 1, zona I, podzona I3 u zahvatu DUP-a „Centar" u Kolašinu, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 20. 1. 2026. godine u 09:15:14 + 01'00'.

Odlučujući po navedenom zahtjevu, ovaj organ je donio rješenje broj 02-03-333/25-1703/up-11 od 19. 2. 2026. godine, kojim je data saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje izrađeno od strane privrednog društva DOO „TECTUM BIRO" Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 20. 1. 2026. godine u 09:15:14 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 886/1 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 1, zona I, podzona I3 u zahvatu DUP-a „Centar" („Sl. list CG-o.p." br. 11/09, 33/13) u Kolašinu, ukupne bruto građevinske površine objekta 613,41.72 m² (planom zadato 628.20 m²), površinom gabarita objekta 120.25 m² (planom zadato 125.64 m²), spratnost objekta S+P+2+Pk (planom zadato S+P+2+Pk).

Na navedeno rješenje izjavljena je žalba od strane stranke u postupku, Zorana Medenice, koja je zavedena na pisarnici ovog organa pod brojem 02-03-333/25-1703/up-12 od 27. 2. 2026. godine, povodom koje je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, odlučujući kao drugostepeni organ, rješenjem UPII 15-042/26-44/3 od 1. 4.2026. godine, usvojilo žalbu, poništilo

prvostepeno rješenje i predmet vratilo ovom organu na ponovni postupak i odlučivanje. U obrazloženju drugostepenog rješenja ukazano je na nedostatke u utvrđivanju činjeničnog stanja, kao i na potrebu da se u ponovljenom postupku izvrši potpuna ocjena usklađenosti izmijenjenog idejnog rješenja sa planskim dokumentom, urbanističko-tehničkim uslovima i drugim relevantnim propisima, uz posebno razmatranje pitanja klasifikacije predmetne etaže, dozvoljene spratnosti objekta, broja stambenih jedinica i obezbijeđenosti potrebnog broja parking mjesta.

Postupajući po navedenom rješenju Ministarstva, ovaj organ je ponovo razmotrio cjelokupnu spisnu dokumentaciju, uključujući dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, plansku dokumentaciju, urbanističko-tehničke uslove, kao i sve dokaze koji se nalaze u spisima predmeta.

Radi omogućavanja strankama da se izjasne o činjenicama i okolnostima od značaja za donošenje odluke, u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku, podnosiocima zahtjeva je omogućeno da se izjasne o rezultatima ispitnog postupka koje je sproveo drugostepeni organ. Podnosioci zahtjeva su dana 25. 5. 2026. godine, dostavili pisano izjašnjenje u kojem, u bitnom, navode da smatraju da je ranijim odobrenjima stečeno pravo na izgradnju većeg broja stambenih jedinica, da nije bilo osnova za drugačije tumačenje predmetne etaže kao prizemlja umjesto suterena, da su obezbijedili potreban broj parking mjesta, kao i da smatraju da je drugostepeni organ pogrešno primijenio materijalno pravo.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila navedeno izjašnjenje u cjelini, zajedno sa ostalom dokumentacijom u spisima predmeta, te nakon ocjene svih izvedenih dokaza utvrdila činjenično stanje i izvršila pravnu ocjenu kako slijedi.

Nakon razmatranja pisanog izjašnjenja podnosilaca zahtjeva od 25. 5. 2026. godine, kao i cjelokupne dokumentacije koja se nalazi u spisima predmeta, ovaj organ nalazi da navodi iz izjašnjenja nijesu od uticaja na donošenje drugačije odluke u ovoj upravnoj stvari.

Ocjena navoda podnosilaca zahtjeva:

U odnosu na navode o ranije stečenim pravima - Podnosioci zahtjeva u svom izjašnjenju ističu da su na osnovu ranije odobrene projektne dokumentacije i prijave građenja stekli pravo na izgradnju objekta sa većim brojem stambenih jedinica, te smatraju da se to pravo ne može dovesti u pitanje u ovom postupku.

Ovaj organ nije prihvatio navedeni prigovor. Predmet ovog upravnog postupka nije ocjena zakonitosti ranije donesenih upravnih akata niti ispitivanje prava stečenih na osnovu tih akata, već odlučivanje o zahtjevu za izdavanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje, koje predstavlja novi predmet upravnog odlučivanja. Iz tog razloga organ je bio dužan da utvrdi da li izmijenjeno idejno rješenje ispunjava uslove propisane važećim planskim dokumentom, urbanističko-tehničkim uslovima i drugim propisima koji uređuju oblast izgradnje objekata. Sama činjenica da je ranije vođen upravni postupak i da su u njemu donijeti određeni akti ne oslobađa glavnog gradskog arhitektu obaveze da u ovom postupku izvrši samostalnu ocjenu usklađenosti izmijenjenog idejnog rješenja sa važećim propisima.

U odnosu na broj stambenih jedinica - Podnosioci zahtjeva smatraju da se broj projektovanih stanova ne može dovoditi u pitanje jer je u ranijoj fazi postupka bilo odobreno deset stambenih jedinica, dok je izmijenjenim idejnim rješenjem taj broj smanjen na devet. Ovaj organ nije prihvatio navedene navode. Naime, odlučujući u ovom postupku organ nije cijenio odnos između ranije i sadašnje projektne dokumentacije, već usklađenost predmetnog izmijenjenog idejnog rješenja sa planskim dokumentom kojim su određeni urbanistički parametri za predmetnu urbanističku parcelu. Drugostepeni organ je u svom rješenju ukazao da planski dokument za predmetnu urbanističku parcelu predviđa izgradnju objekta individualnog stanovanja sa ukupno šest stambenih jedinica, te

da je izmijenjenim idejnim rješenjem projektovano devet stambenih jedinica. U ponovljenom postupku podnosioci zahtjeva nijesu dostavili nove dokaze niti ukazali na okolnosti koje bi dovele u pitanje navedenu ocjenu. Iz tog razloga ovaj organ nalazi da izmijenjeno idejno rješenje nije usklađeno sa planskim dokumentom u dijelu koji se odnosi na broj projektovanih stambenih jedinica.

U odnosu na pitanje obezbijeđenosti parking mjesta - Podnosioci zahtjeva navode da je potreban broj parking mjesta obezbijeđen, pozivajući se na dostavljeni ugovor o korišćenju parking prostora, te smatraju da je organ bio dužan da eventualne nedostatke otkloni kroz dopunu postupka. U ponovljenom postupku izvršena je ponovna analiza dostavljene dokumentacije, pri čemu je utvrđeno da dostavljeni dokazi nijesu otklonili nedostatke na koje je ukazao drugostepeni organ. Iz dostavljene dokumentacije nije moguće na nesumnjiv način utvrditi da su obezbijeđena parking mjesta u broju i na način propisan planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima za predmetni objekat. Stoga glavna gradska arhitektica nalazi da podnosioci zahtjeva nijesu dokazali ispunjenost ovog uslova za izdavanje tražene saglasnosti.

U odnosu na navode koji se odnose na klasifikaciju predmetne etaže (suteren/prizemlje) - Podnosioci zahtjeva u svom izjašnjenju osporavaju zaključak drugostepenog organa da predmetna etaža ne predstavlja suteren u smislu važećih propisa, već navode da je predmetni objekat projektovan u skladu sa ranije odobrenom dokumentacijom, te da nije bilo osnova za drugačiju pravnu kvalifikaciju predmetne etaže. Glavna gradska arhitektica je razmotrila navedene navode, ali ih nije mogla prihvatiti. Naime, u ponovljenom postupku izvršen je ponovni uvid u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, grafičke priloge, karakteristične presjeke objekta, situacioni prikaz, kao i ostalu tehničku dokumentaciju koja se nalazi u spisima predmeta. Pri tome nijesu utvrđene nove činjenice niti su dostavljeni novi dokazi koji bi doveli u pitanje zaključke sadržane u rješenju Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Drugostepeni organ je u svom rješenju dao pravno shvatanje da predmetna etaža, prema svojim građevinskim i prostornim karakteristikama, ne ispunjava uslove propisane za suteren, imajući u vidu njen odnos prema konačno uređenom i zaravnjenom terenu, položaj ulaza u objekat, kao i činjenicu da predmetna etaža nije ukopana na način propisan važećim propisima. U ponovljenom postupku ovaj organ nije utvrdio okolnosti koje bi opravdale drugačiji zaključak. Shodno tome, postupajući po pravnim shvatanjima drugostepenog organa, a nakon sopstvene ocjene projektne dokumentacije, ovaj organ nalazi da se predmetna etaža ne može smatrati suterenom.

Činjenica da predmetna etaža ne predstavlja suteren neposredno utiče na ocjenu usklađenosti predmetnog objekta sa planskim dokumentom u dijelu dozvoljene spratnosti. Kako je planskim dokumentom propisana maksimalna spratnost objekta (P+2+Pk), klasifikacija predmetne etaže kao prizemlja ima za posljedicu da projektovani objekat spratnosti S+P+2+Pk ne odgovara spratnosti dozvoljenoj planskim dokumentom, već se radi objektu spratnosti P+3+Pk. Podnosioci zahtjeva u svom izjašnjenju nijesu dostavili nove činjenice niti nove dokaze kojima bi osporili navedeni zaključak, već su uglavnom ukazivali na ranije donijete upravne akte. Takvi navodi nijesu od uticaja na drugačiju odluku u ovom upravnom postupku, budući da se u ovom postupku odlučuje isključivo o usklađenosti izmijenjenog idejnog rješenja sa važećim planskim dokumentom.

Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine prethodno rješenje ovog organa je poništeno zbog nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, uz davanje jasnih pravnih shvatanja i uputstava za ponovno odlučivanje.

U ponovljenom postupku ovaj organ je postupio po navedenim uputstvima, izvršio ponovnu ocjenu cjelokupne dokumentacije, razmotrio izjašnjenje podnosilaca zahtjeva i utvrdio da razlozi zbog kojih je prethodno rješenje poništeno nijesu otklonjeni. Podnosioci zahtjeva u svom izjašnjenju nijesu dostavili nove dokaze niti ukazali na činjenice koje bi dovele do drugačije ocjene u odnosu na

utvrđenja sadržana u rješenju drugostepenog organa. Stoga glavni gradski arhitekta nalazi da nijesu ispunjeni uslovi za izdavanje saglasnosti na predmetno izmijenjeno idejno rješenje.

Nakon ponovne ocjene dostavljene projektne dokumentacije i ostalih dokaza, ovaj organ nalazi da predmetno izmijenjeno idejno rješenje nije usklađeno sa planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima, imajući u vidu da: predmetna etaža, prema svojim karakteristikama, ne ispunjava uslove da bude tretirana kao suteren, usljed čega projektovani objekat spratnosti odstupa od dozvoljene spratnosti propisane planskim dokumentom; izmijenjeno idejno rješenje predviđa broj stambenih jedinica koji nije usklađen sa planskim dokumentom; nije dokazano da je obezbijeđen potreban broj parking mjesta na način propisan planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima.

U odnosu na utvrđeno pravno i činjenično stanje, glavni gradski arhitekta konstatuje da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocima zahtjeva DOO „R&R INVEST" Podgorica i DOO „MD MOMO" Berane, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 886/1 KO Kolašin, koja čini urbanističku parcelu UP 1, zona I, podzona I3 u zahvatu DUP-a „Centar" 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 paramatrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) te je u ponovljenom postupku riješeno kao u dispozitivu rješenja.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3 000 m² 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 odnodno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim paramatrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Takođe, članom 22 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3 000 m² bruto građevinske površine osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Stavom 3 istog člana propisano je da poslove iz stava 2, glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Članom 126 stav 8 Zakona o upravnom postupku, propisano je da kada drugostepeni organ poništi prvostepeno rješenje, dužan je da ukaže prvostepenom javnopravnom organu u kom pogledu treba dopuniti postupak, a prvostepeni javnopravni organ je dužan u svemu da postupi po drugostepenom rješenju i da, bez odlaganja, a najkasnije u roku od 20 dana od dana prijema predmeta, donese novo rješenje. Protiv tog rješenja stranka ima pravo na žalbu.

UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ovog organa.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Kristina Bulatović Pejić, MSc.Arh.