



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UP/II-05-042/24-1688/3

24. mart 2025. godine

**SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE
OPŠTINE BUDVA**

BUDVA

Trg Sunca br.3

U prilogu ovog akta, dostavlja se rješenje broj i datum gornji, sa spisima predmeta, na dalji postupak saglasno članu 131 Zakona o upravnom postupku.



MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.03.24
13:58:59 +0100

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPII-05-042/24-1688/3

24. mart 2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18, 46 stav 3 i 126 stav 3, 7 i 8 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po žalbi Blaža Mitrovića, izjavljenje protiv rješenja Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br.-UPI-22-332/23-178/13 od 11.11.2024.godine, donosi

RJEŠENJE

Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta opštine Budva br. UPI-22-332/23-178/13 od 11.11.2024.godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem br. UPI-22-332/23-178/13 od 11.11.2024.godine, odbijen je zahtjev Blaža Mitrovića iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta komercijalnih sadržaja na k.p 509 koja čini UP 28, Blok B, KO Sveti Stefan u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Kamenovo Pržno II, za dio Kamenovo Vrijesno II dio Šipkov krš" („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi, broj 01/14), izrađenim od strane "TIMPROJEKT" d.o.o. Budva.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom Ministarstvu, u kojoj u bitnom navodi da je ožalbeno rješenje donijeto sa bitnim povredama pravila upravnog postupka, nepotpunom i pogrešnom primjenom materijalnog prava kao i nepotpuno i pogrešno utvrđenim činjeničnim stanjem. Žalitelj navodi da u dispozitivu rješenja nije naveden razlog odbijanja, takođe, ukazuje da je uz zahtjev dostavio svu potrebnu dokumentaciju, kao i list nepokretnosti broj 737 KO Sveti Stefan u kojem je upisan kao nosilac prava susvojine na objektu u obimu prava 4/21. Isti navodi da je Glavni gradski arhitekta zatražio od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj precizno tumačenje dijela urbanističko tehničkih uslova, u dijelu da li kat.parcela 509 KO Sveti Stefan i UP 28 U Bloku B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Kamenovo Pržno II, za dio Kamenovo Vrijesno II dio Šipkov krš" („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi, broj 01/14) pripada obuhvatu planskog dokumenta DSL "Dio sektora 46 – Kamenovo", a da je kasnije u toku postupka zanemario navode iz tumačenja i konstatovao suprotno. Takođe, ukazuje da je Služba Glavnog gradskog arhitekta radi utvrđivanja potpunog činjeničnog stanja, bez obavještenja stranke u postupku, navodno izašla na teren i sačinila službenu zabilješku, koju nije dostavila stranci na izjašnjenje.

Ovo Ministarstvo je po razmatranju žalbe, ožalbenog rješenja i ostalih spisa ove upravne stvari, našlo da je žalba osnovana iz sljedećih razloga:

Članom 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta, odlučuje Ministarstvo.

U postupku ocjenjivanja zakonitosti ožalbenog rješenja, ovo Ministarstvo je utvrdilo da postupak, koji je prethodio donošenju ožalbenog rješenja, nije pravilno sproveden, te da rješenje nije pravilno i na zakonu zasnovano.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje koje je predmet ožalbenog rješenja, elektronski potpisano dana 04.11.2024. godine u 12:32+01:00, utvrđeno je da je predato idejno rješenje objekta komercijalnih sadržaja, u naslovu naznačeno „Idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta“.

Konstatuje se da navodi Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva o lokaciji objekta u pogledu planske dokumentacije ne stoje jer je, uvidom u važeću plansku dokumentaciju dostupnu na Registru planske dokumentacije koji vodi ovo Ministarstvo— utvrđeno da se navedena katastarska parcela nalazi isključivo u obuhvatu DUP-a „Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno – II dio Šipkov krš“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 01/14). Nadalje, uvidom u Registar je utvrđeno i da se navedena parcela ne nalazi u obuhvatu DSL „Dio sektora 46 – Kamenovo“ („Službeni list CG“, br. 40/14). Osim toga, cijeneći navode ožalbenog rješenja, konstatuje se i da, iako je u PPPN OP okvirno definisano područje preostalog dijela Sektora 46, za ovaj prostor nije izrađena planska dokumentacija na detaljnom nivou, te upućujemo da se ne može cijeniti da je, ili će, predmetna katastarska parcela biti u obuhvatu nekog budućeg planskog dokumenta detaljne razrade u okviru područja Sektora 46, a ovo naročito uzimajući u obzir da je ova parcela već obuhvaćena Detaljnim urbanističkom planom „Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno – II dio Šipkov krš“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 01/14), te ovim planom predviđena za gradnju. Shodno svemu navedenom, a u dijelu ovlaštenja koje se tiču davanja saglasnosti na idejno rješenje shodno članu 87 i članu 88, imaju se tumačiti važeća planska dokumenta.

Aktom broj UPI-22-332/23-178/9 od 22.10.2024. godine Glavni gradski arhitekta obratio se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva zahtjevom za dostavljanje tumačenja Urbanističko-tehničkih uslova br.06-332/20-922/4 od 31.12.2020.godine za UP28 koju čini kat.parcela 509 KO Sveti Stefan u obuhvatu DUP-a „Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno – II dio Šipkov krš“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 01/14), da li ista pripada planskom dokumentu DSL „Dio sektora 46 – Kamenovo“ („Službeni list CG“, br. 40/14).

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva je aktom 06-332/24-1111/1 od 31.10.2024.godine ukazao sljedeće: „Kat.parcela 509 KO Sveti Stefan i UP28, u Bloku B iz zahvata DUP-a „Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno – II dio Šipkov krš“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 01/14), ne pripada planskom dokumentu DSL „Dio sektora 46 – Kamenovo“ („Službeni list CG“, br. 40/14).

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove broj 06-332/20-922/8 od 04.09.2023. godine, koji su izdati na osnovu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“, br. 56/18) i DUP-a „Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno – II dio Šipkov krš“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 01/14), a koji su sastavni dio dopunjenog idejnog rješenja, konstatuje se da je na katastarskoj parceli broj 509 KO Sveti Stefan upisan objekat – pomoćna zgrada površine 49m², spratnosti P, te da je na osnovu skica iz 1976. godine, upisana kuća površine 50m², a kao suvlasnici su upisani Mitrović Krsto, Mitrović Stanko i Mitrović Blažo (svaki u obimu prava 1/3). Urbanističko-tehničkim uslovima je predviđeno da se postojeći objekat rekonstruiše u granicama postojećeg gabarita (granice su planskim dokumentom evidentirane i

predviđene po granicama objekta), odnosno ruši, a na njegovom mjestu gradi novi, u zavisnosti od projekta konstrukcije. Takođe je propisano da prilikom rekonstrukcije nije moguća dogradnja niti nadogradnja, već samo rekonstrukcija u granicama postojećeg gabarita ili izgradnja novog objekta po datim urbanističkim parametrima.

Uvidom u List nepokretnosti broj 737 KO Sveti Stefan koji je dostavljen uz žalbu utvrđeno je da na predmetnom objektu pravo susvojine imaju Mitrović Slaven, Mitrović Blažo, Mitrović Dražen, Mitrović Dragana, Mitrović Varja, Mitrović Nikola, Mitrović Veljko i Mitrović Marjan.

Ukoliko se planira rekonstrukcija objekta potrebno je dostaviti dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, shodno članu 91 stav 1 i 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je propisano da Investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a da dokumentacija iz stava 1 ovog člana sadrži, naročito: dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Imajući u vidu prednje navedeno, nije potrebno riješiti imovinsko pravne odnose na predmetnoj kat.parceli ako je u pitanju rekonstrukcija objekta, prednje iz razloga jer podnosilac žalbe Blažo Mitrović ima susvojnu na predmetnom objektu, te je isti aktivno legitimisan za učešće u postupku dobijanja saglasnosti pred Glavnim gradskim arhitektom.

Uvidom u tekstualni i grafički dio idejnog rješenja (tehnički opis i grafički prilozi), konstatuje se da u tehničkom opisu nije opisano da li se objekat rekonstruiše ili se ruši i gradi novi, jer nema podataka o projektu konstrukcije što je bilo naznačeno u UTU, te je isto potrebno u ponovnom postupku utvrditi.

Ukazujemo da su osnovani navodi podnosioca žalbe, u vezi sa nadležnostima Morskog dobra, prednje iz razloga jer isti nije nadležan za objekte koji su trajnog karaktera, što je utvrđeno i iz dopisa Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom br.0207-3370/2 od 14.12.2021.godine, u kojem je navedeno da "uvidom u navedenu plansku dokumentaciju, konstatovali smo da na predmetnoj kat.parceli nije predviđeno postavljanje privremenog objekta, to jest da ista ne predstavlja plažu/kupalište".

Zaštitnik imovinsko pravnih odnosa je dana 25.01.2024.godine dostavio odgovor na dopis Službe glavnog gradskog arhitekta i ukazao "da se izlaskom Službe glavnog gradskog arhitekta na lice mjesta utvrdi stvarno stanje jer se uvidom u list nepokretnosti utvrđuje da se radi o "pomoćnom objektu" kao i da se utvrdi da li je u konkretnom slučaju u pitanju rekonstrukcija postojećeg objekta ili građenje novog objekta, a sa faktičkim stanjem uporedi i izrađeni elaborat."

Dana 14.02.2024.godine u 11.30 časova sastavljena je službena zabilješka u prostorijama Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva neposredno nakon izlaska na lice mjesta na k.p 509 KO Sveti Stefan, te je isti utvrdio da je predmetni objekat u ruševnom stanju, (potpuno zapušten), zidan tradicionalnim načinom od kamenih blokova, kvadratne osnove, na osnovu kojih se ne može tačno definisati prethodna visina objekta, niti je moguće utvrditi da li je objekat imao podrum.

Shodno navedenom, upućujemo na Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je važio u vrijeme podnošenja zahtjeva i u kojem su propisane nadležnosti Glavnog gradskog arhitekta, i to: član 87 stav 4 tačka 1 kojim je propisano da Glavni državni arhitekta: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: - smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i - osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); i član 88 stav 1 koji ukazuje da "Poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m2 bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno

turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave."

Imajući u vidu da je Glavni gradski arhitekta Opštine Budva izašao na lice mjesta na kat.parceli 509 KO Sveti Stefan, isti je prethodno bio u obavezi da podnosioca zahtjeva Mitrović Blaža obavijesti o datumu i vremenu izlaska na teren, kako bi isti prisustvovao obavljanju pregleda predmetnog objekta gdje bi imao mogućnost da se izjasni o utvrđenim činjenicama shodno važećim zakonskim propisima.

Postupajući u predmetnoj upravnoj stvari, prvostepeni organ je u postupku donošenja ožalbenog rješenja učinio bitne povrede pravila postupka, zbog čega je valjalo poništiti ožalbeno rješenje i predmet vratiti na ponovni postupak.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

U ponovnom postupku, prvostepeni organ će se u skladu sa ovim rješenjem (član 126 stav 8 Zakona o upravnom postupku), otkloniti nepravilnosti na način da će dokazna sredstava koja proizilaze iz spisa ovog predmeta, usaglasiti sa obrazloženjem rješenja, odnosno donijeti novo, zakonito rješenje, time da će sadržina obrazloženja rješenja biti u skladu sa citiranom odredbom ZUP-u, kao i da će dispozitiv učiniti jasnim i određenim.

Iz svega izloženog, ovo Ministarstvo je, primjenom člana 126 st. 3, 7 i 8 Zakona o upravnom postupku, odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor, tužbom pred Upravnim sudom Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema rješenja.

Po punomoćju br.15-011/25-4003/1 od 20.03.2025.godine
V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- Službi Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva;
- a/a,

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.03.24
12:09:18 +01'00'