

Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 18-042/25-1509/4
Podgorica, 14.01.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi žalitelja Nenada Vujovića iz Budve, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta opštine Budva, broj: UPI 22-332/25-91/8 od 04.12.2025 godine, kojim je odbijen zahtjev za izdavanje saglasnosti na Idejno rješenje izgradnje dva apartmanska objekta sa 3*, na kat.parceli, broj: 2367/1, na UP T29, KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Tudorovići“ („Sl.list CG – opštinski propisi, broj: 11/09), na osnovu člana 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br.19/25 i 92/25) i čl. 46 stav 1 i 126 stav 5 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i 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 i 164/25), donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Ožalbanim rješenjem odbijen je zahtjev žalitelja za izdavanje saglasnosti na Idejno rješenje izgradnje dva apartmanska objekta sa 3*, na kat.parceli, broj: 2367/1, na UP T29, KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Tudorovići“ („Sl.list CG – opštinski propisi, broj: 11/09), izrađenim od strane d.o.o."ATRIUM" iz Budve.

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, u kojoj u bitnome navodi da primjedba Glavnog gradskog arhitekta na nagib lokalne sabračajnice uz UP ne stoji, jer je u pitanju očigledna greška i da se pristup lokaciji ne može ostvariti sa saobraćajnice sa nagibom od 34%. Smatra da takav nagib ne može biti projektovan od strane inženjera – saobraćajca i da u prilog navedenom govori tekst LSL „Tudorovići“ – odjeljak 11, saobraćaj, u kojem je istaknuto da saobraćajnica mora maksimalno poštovati postojeće objekte i da u konkretnom slučaju postoje 3 objekta na k.p.br: 2386/2, 2386/3 i 2386/4 KO Tudorovići i da su isti izgrađeni u skladu sa visinskim kotama postojeće saobraćajnice. U predmetnom planu, u tekstualnom dijelu se navodi da su moguća odstupanja od trase u smislu usklađivanja trase sa postojećim stanjem, da su visinske nivelacije date orijentaciono i da ih treba provjeriti na čitavoj dužini saobraćajnice, kao i da su maksimalni podužni nagibi saobraćajnice od 10 do 14%, što je daleko ispod sugerisanog nagiba od 34%. U prilogu žalbe, žalitelj je dostavio tekstualni dio LSL „Tudorovići“, strane 34 i 35, u kojima je navedeno sve što navodi u žalbi. Predlaže da se žalba usvoji.

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

Iz spisa predmeta proizilazi da je ožalbanim rješenjem odbijen zahtjev za izdavanje saglasnosti na Idejno rješenje izgradnje dva apartmanska objekta sa 3*, na kat.parceli, broj: 2367/1, na UP T29, KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Tudorovići“ („Sl.list CG – opštinski propisi, broj: 11/09), nakon što je prvostepeni organ utvrdio da žalitelj nije otklonio nedostatke na koje je ukazivao u dopisima, odnosno obavještenjem o rezultatima ispitnog postupka, br:UPI 22-332/25-91/2 od 01.08.2025.godine (poziv za dopunu zahtjeva za izdavanje saglasnosti) i br. UPI 22-332/25-91/4 od 12.09.2025.godine (obavještenje o rezultatima ispitnog postupka).

Odredbom člana 22 stav 2 Zakona o izgradnji objekata, propisana su ovlašćenja Glavnog gradskog arhitekta, odnosno da Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m2 bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa

četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;

2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 i 5 ovog zakona.

Ovo ministarstvo je prilikom rješavanja predmetne žalbe, a radi pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja, dana 26.12.2025.godine, dopisom, broj: UP II 18-042/25-1509/2, tražilo mišljenje od Direktorata za planiranje prostora - Direkcije za pripremu urbanističko-tehničkih uslova za Geoportal i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ovog ministarstva, o idejnom rješenju izgradnje dva apartmanska objekta sa 3*, na kat.parceli, broj: 2367/1, na UP T29, KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Tudorovići“ („Sl.list CG – opštinski propisi, broj: 11/09).

U mišljenju koje su dostavili, dana 12.01.2026.godine, naveli su da su uvidom u dokumentaciju dostavljenu uz predmetnu žalbu konstatovali sljedeće činjenice:

Osnovni urbanistički parametri na urbanističkoj parceli br. T29 dati su tabelarno u UTU-ima i idejnom rješenju:

Ozna ka urb.p arcele	P urb. parcel e(m2)	BR G P (m 2)	P pod objek .(m2)	In de ks izg ra đ.	Ind ek s za uz et.	Sprat nost (br. etaž a)
T 29	1423, 01	84 0	280	0, 60	0,2 0	S+P +1
T29	1424	84 7,6 7	282,9 2	0, 60	0,2 0	G+S +P+ 1

Prekoračeni su osnovni urbanistički parametri čije vrijednosti su date kao maksimalne i od njih se može odstupati na niže vrijednosti (u skladu sa UTU-ima).

Prekoračena je maksimalna spratnost koja je zadata UTU-ima: „suteran (ili **podrum**), prizemlje i 1 sprat- tri korisne etaže. U suteranu može biti stambeni prostor ili podrum ili smjestiti garaže“.

Takođe, u obračun površina potrebno je uvrstiti sve površine objekata u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekta („Sl.list CG“ br.60/18) i crnogorskim standardom MEST EN 15221-6, sa umanjnjem predviđenim Planom.

Nadalje se navodi da je kota prizemlja (prema UTU-ima) definisana: na terenu u većem nagibu, u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,5 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta, što nije ispoštovano u idejnom rješenju. Planom je u poglavlju 6.1.Uслови za regulaciju i nivelaciju, predviđeno: „Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkih priloga i to: planom regulacije, nivelacije i parcelacije. Nivelacijsko rješenje definisano je podlogama dobijenim od investitora. Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.“

Iz stručnog mišljenja Direktorata za planiranje prostora - Direkcije za pripremu urbanističko-tehničkih uslova za Geoportal i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ovog ministarstva proizilazi da idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od d.o.o. „ATRIUM“ iz Budve, za izgradnju 2 apartmanska objekta sa 3*, na kat. parceli br. 2367/1 KO Tudorovići, na UP 29, u zahvatu LSL „Tudorovići“, u opštini Budva, nije urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i potrebno ga je ponovo preispitati na osnovu

prethodno pribavljenih: saobraćajno – tehničkih uslova od nadležnog opštinskog organa za poslove saobraćaja i snimka parcele na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren.

Uvidom u spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo da je prvostepeni organ pravilno sproveo postupak po podnijetom zahtjevu žalitelja, broj: UPI 22-332/25-91/1 od 04.07.2025.godine, za izdavanje saglasnosti na Idejno rješenje izgradnje dva apartmanska objekta sa 3*, na kat parceli, broj: 2367/1, na UP T29, KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Tudorovići“ (Sl.list CG – opštinski propisi, broj: 11/09), odnosno u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku, na način što je nakon prijema zahtjeva, dopisom, broj: UPI 22-332/25-91/2 od 01.08.2025.godine, pozvao žalitelja da izvrši dopunu zahtjeva za izdavanje saglasnosti. Žalitelj je dana 11.08.2025.godine, dopisom dostavio korigovano Idejno rješenje, uz napomenu da su uvažene sve primjedbe koje se odnose na uređenje parcela i materijalizaciju objekata, a da primjedbu koja se, kako navodi: „odnosi na visinske kote lokalne saobraćajnice, date u LSL-e, su očigledna greška planera...“. Nakon odgovora žalitelja, prvostepeni organ mu je dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, broj: UPI 22-332/25-91/4 od 12.09.2025.godine, na koje je žalitelj dostavio dopune odgovora, br: UPI 22-332/25-91/5 od 25.09.2025.godine i UPI 22-332/25-91/6 od 07.10.2025.godine, u kojima je naveo da je nemoguć i neizvodljiv nagib uz saobraćajnicu od 34% i da je potrebno prije izrade glavnih projekata saobraćajnica, snimiti teren i projektovati niveletu tako da ne prelazi maksimalni podužni nagib 10-12% za sabirne ulice i 12-14% za pristupne ulice.

Odredbom člana 126 stav 5 Zakona o upravnom postupku, propisano je da će drugostepeni organ odbiti žalbu i kad utvrdi da je prvostepeno rješenje zasnovano na zakonu, ali zbog drugih razloga, a ne zbog razloga datih u obrazloženju tog rješenja. U tom slučaju drugostepeni organ u rješenju mora navesti svoje razloge.

Dovodeći u vezu utvrđeno činjenično stanje sa citiranim odredbama, ovo ministarstvo nalazi da je prvostepeni organ pravilno postupio kada je donio ožalbeno rješenje, ali da se u obrazloženju ožalbenog rješenja pozvao na odredbe čl. 60, 105, 111 i 116 Zakona o upravnom postupku, a ne na odredbu člana 22 stav 2 Zakona o izgradnji objekata kojim je propisana nadležnost glavnog gradskog arhitekta i postupanje po zahtjevu za dobijanje saglasnosti. Naime, nakon što je utvrdio nepravilnost u Idejnom rješenju i pozvao žalitelja da istu ispravi, a žalitelj nije postupio u skladu sa navodima prvostepenog organa iz prednje citiranog obavještenja o rezultatima ispitnog postupka, prvostepeni organ je bio dužan odbiti zahtjev žalitelja iz razloga što Idejno rješenje nije usklađeno sa visinskim kotama planskog dokumenta LSL „Tudorovići“ i što je u grafičkom prilogu „Saobraćaj i infrastruktura“ konstatovano da pristupna lokalna saobraćajnica – Ulica „1“ ima nagib od 34%.

Međutim, imajući u vidu navedeno i stručno mišljenje Direktorata za planiranje prostora - Direkcije za pripremu urbanističko-tehničkih uslova za Geoportal i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, ovo ministarstvo je odlučilo shodno članu 126 stav 5 Zakona o upravnom postupku, odbiti žalbu žalitelja izjavljenu na ožalbeno rješenje, kojim je odbijen zahtjev za izdavanje saglasnosti na Idejno rješenje izgradnje dva apartmanska objekta sa 3*, na kat parceli, broj: 2367/1, na UP T29, KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Tudorovići“, jer kako je navedeno u stručnom mišljenju Idejno rješenje nije urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno prekoračeni su osnovni urbanistički parametri čije vrijednosti su date kao maksimalne i nije usklađeno sa visinskim kotama planskog dokumenta LSL „Tudorovići“. U grafičkom prilogu „Saobraćaj i infrastruktura“ konstatovano je da pristupna lokalna saobraćajnica – Ulica „1“ ima nagib od 34%, zbog čega je potrebno ponovo preispitati Idejno rješenje na osnovu prethodno pribavljenih: saobraćajno – tehničkih uslova od nadležnog opštinskog organa za poslove saobraćaja i snimka parcele na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren.

Ocijenjujući navode žalbe žalitelja, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u predmetnoj stvari.

Naime, navod žalitelja da primjedba Glavnog gradskog arhitekta na nagib lokalne saobraćajnice uz UP ne stoji, jer je u pitanju očigledna greška i da se pristup lokaciji ne može ostvariti sa saobraćajnice sa nagibom od 34%, nije osnovan, jer kako je navedeno u stručnom mišljenju idejno rješenje nije urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno prekoračeni su osnovni urbanistički parametri čije vrijednosti su date kao maksimalne i nije usklađeno sa visinskim kotama planskog dokumenta LSL "Tudorovići". U grafičkom prilogu „Saobraćaj i infrastruktura“ konstatovano je da pristupna lokalna saobraćajnica – Ulica „1“ ima nagib od 34%, zbog čega je potrebno ponovo preispitati idejno rješenje na osnovu prethodno pribavljenih: saobraćajno – tehničkih uslova od nadležnog opštinskog organa za poslove saobraćaja i snimka parcele na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja - član 126 stav 5 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.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Dubravka Pešić