



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: УП II-05-042/26-99/2

09. јун 2026. године

ОПШТИНА БУДВА

СЛУЖБА ГЛАВНОГ ГРАДСКОГ АРХИТЕКТЕ

БУДВА

Трг Сунца бр.3

Доставља се рјешење број и датум горњи. У складу са чланом 131 Закона о управном поступку (" Службени лист Црне Горе" , бр.56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), исто је потребно без одлагања доставити странкама.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић

Жаклина Радуловић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: УП II-05-042/26-99/2

9 . јун 2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по жалби Греговић Марка и Греговић Душана, оба из Петровца, изјављење против рјешења Главног градског архитекте Општине Будва УП I-22-332/25-155/3 од 04.05.2026.године на основу члана 22 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/26), као и члана 18, 46 став 1 и 126 став 4 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Одбија се жалба Греговић Марка и Греговић Душана изјављена дана 13.05.2026.године, против рјешења Главног градског архитекте Општине Будва УП I-22-332/25-155/3 од 04.05.2026.године, као неоснована.

Образложење

Ожалбеним рјешењем УП I-22-332/25-155/3 од 04.05.2026.године, првостепени орган одбио је захтјев УП I-22-332/25-155/2 од 17.10.2025.године, поднијет од стране Греговић Марка и Греговић Душана, за давање потврде о усклађености спољног изгледа дијела бесправног објекта са смјерницама за архитектонско обликовање И материјализацију, изграђеног на к.п.245/2 КО Петровац, УП 2, блок Б2, у захвату ДУП-а “Петровац-шира зона” (Службени лист ЦГ- општински прописи” бр.24/08) у општини Будва.

Против наведеног рјешења, жалиоци су благовремено изјавили жалбу, побијајући га због погрешне примјене материјалног права, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и повреде правила управног поступка. У битном су навели да је њихов отац, Ратко Греговић, у периоду од 1980 до 1990.године израдио предметни објекат на основу грађевинске дозволе бр.042-У-7/81 од 29.08.1980.године, Допунског рјешења бр.042-У-7/313 од 21.12.1983.године, те измјене кровне конструкције бр. 06-061-У-1563/213 од 02.10.1990.године, за етажу

поткровља бруто површине 108м². Даље су навели да је плаћена разлика накнаде за комуналије у поступку легализације у површини од 3,76м², те да је објекат у важећем ДУП-у "Петровац- шира зона" евидентиран као постојећи. Посебно указују да првостени орган у преамбули погрешно примјењу чл. 22 закона о изградњи објеката који се односи на планирање, а не на бесправне објекте. Коначно, жалиоци понављају став да услов рјешавања мирујућег саобрћаја (паркинг) из Смјерница Главног државног архитекте бр. 09-9041/2 од 16.11.2022.године не представља један од основних урбанистичких параметара прописаних чланом 154 ст.6 Закона о планирању простора и изградњи објеката на основу којих се бесправни објекти легализују, те да стога недостатак паркинга не може бити законит разлог за одбијање захтјева.

Чланом 25 Закона о изградњи објеката прописано је да се против рјешења главног градског архитекте може изјавити жаба Министарству.

Сходно чл. 22 ст.2 Закона о изградњи објеката, надлежност Главног градског архитекте стриктно је ограничена на оцјену усклађености идејног рјешења са архитектонским и естетским карактеристикама објекта, те усклађености са урбанистичким параметрима и планског документа (ПУП).

Ово Министарство је по разматрању жалбе, ожалбеног рјешења и осталих списа ове управне ствари, утврдило да је првостепени поступак правилно спроведен и да су релевантне чињенице правилно и у потпуности утврђене, да је на тако утврђено чињенично стање правилно примијењено релевантно материјално право, као и да се поступајући Главни градски архитекта кретао у оквирима својих овлашћења, те да је законитост рјешења несумњива, због чега су се стекли услови да се жалба одбије као неоснована.

Увидом у важећи плански документ и достављено идејно рјешење овај Директорат је утврдио:

Инвеститорима Греговић Марку и Греговић Душану из Петровца поводом захтјева за издавање потврде о усклађености спољног изгледа дијела бесправног објекта са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију, изграђеног на катастарској парцели број 245/2 КО Петровац, УП2, блок Б2, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Петровац – шира зона" ("Службени лист Црне Горе- општински прописи" број 24/08), доставља се сљедеће:

Сходно планском документу Детаљни урбанистички план "Петровац – шира зона" ("Службени лист Црне Горе- општински прописи" број 24/08), у поглављу 5.1.19. прописано је:

"Паркирање или гаражирање моторних возила се обезбијеђује на парцели, изван јавних површина, према сљедећим критеријумима: Становање 1,5 мјеста/1стамбеној јединици или туристичком апартману".

Такође актом Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма, Директора главног државног архитекте и развој архитектуре, број 09-9041/2 од 16.11.2022. године је дате су смјернице за поступак легализације дијела бесправног стамбеног објекта број 1 (етаже поткровља) којима је у складу са важећим планским документом прописан начин рјешавања мирујућег саобраћаја. У наведеним смјерницама је поновљен услов да се:

"Паркирање или гаражирање моторних возила се обезбијеђује на парцели, изван јавних површина, према сљедећим критеријумима: Становање 1,5 мјеста/1стамбеној јединици или туристичком апартману".

Даље сходно Закону о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе", број 019/25, 092/25, 160/25), члан 22 прописује да Главни државни архитекта даје сагласност на :1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² И више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица И туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка, и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са:

- Урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања И материјализације;
- Основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) И другим урбанистичким параметрима (паркирање И гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Истим чланом прописано је да главни градски архитекта даје сагласност на Идејно рјешење архитектонског пројекта из ставе 1 овог члана, који се односи на зграде до 3000м² бруто грађевинске површине, осим хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица И туристичког ризорта.

Увидом у Рјешење број УП I-22-332/25-155/3 од 04.05.2026. године, као и у Лист непокретности број 452, утврђено је да су на предметној парцели евидентирани гаража површине 19м² и двориште површине 297м².

Даљим увидом у достављени лист непокретности број 452 констатовано је да су на парцели обезбијеђена два гаражна мјеста у постојећој гаражи, односно највише четири мјеста уколико би се примијенио режим условног паркирања.

Такође, увидом у Лист непокретности број 452 за катастарску парцелу број 245/2 КО Петровац на основу нумерације посебних дјелова објекта, утврђено је да предметни објекат садржи шест засебних јединица.

Имајући у виду наведено, утврђено је да на предметној парцели нијесу обезбијеђени прописани услови за паркирање и гаражирање возила у складу са

важећим планским документом. Самим тим нијесу испуњени услови из смјерница главног државног, односно градског архитекте који се односе на рјешавање мирујућег саобраћаја, па се нијесу стекли услови за издавање потврде о усклађености спољног изгледа дијела бесправног објекта са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију.

Наиме, директорат Главног државног архитекте је утврдио да су првостепени орган и Главни градски архитекта правилно и потпуно утврдили чињенично стање, за предметни објекат на кат.парцели бр. 245/2 Ко Петровац(УП 2, блок Б2). Овај директорат експлицитно наводи да се, сходно поглављу 5.1.19.ДУП-а " Петровац-шира зона" и смјерницама Министарстава екологије, просторног планирања и урбанизма број 09-9041/2 од 16.11.2022 године, мирујући саобраћај мора решавати на самој парцели ван јавних површина по критеријуму од 1,5 мјеста по стамбеној јединици. Како предметни објекат садржи 6 засебних једица , увидом у податке из Листа непокретности број 452 (гдје је евидентирана гаража површине 19 м² и двориште површине 297 м²,) је констатовано да су на парцели обезбијеђена свега два гаражна мјеста, односно највише четири мјеста уколико би се примијенио режим условног паркирања. Како ни примјеном режима условног планирања није могуће достићи прописани норматив за 6 стамбених јединица, коначно је утврђено да на предметној парцели нијесу обезбијеђени прописани услови за паркирање и гаражирање возила у складу са важећим планским документом и смјерницама, те да се нијесу стекли услови за издавање тражене потврде.

Такође, у поступку доношења побијаног рјешења нијесу почињене повреде правила поступка на које се жалбом указује. Из списка предмета неспорно произилази да је првостепени орган у складу са чл. 111 Закона о управном поступку, дана 23.04. 2026.године жалиоцима уредно уручио Обавјештење о резултатима испитног поступка број УП I- 22-332/25 –15572, остављајући им рок од 5 дана за изјашњење. Како се подносиоци захтјева у остављеном року нису изјаснили, првостепени орган је сходно чл. 112 ст.3 Закона о управном поступку, донио рјешење без изјашњења старанке, на основу чињеница утврђених у спису предмета.

Истотијска документација о грађевинским дозволама из 1980 и 1990 године као и чињеница да је објекат евидентиран у ДУП-у, и да је плаћена разлика за комуналије у поступку легализације, нису спорне, али немају утицаја на доношење другачије одлуке.

Код оваквог стања ствари, правилно је првостепени орган утврдио да се нијесу стекли услови за издавање потврде, па су жалбени наводи баз утицаја на другачије рјешавање ове управне ствари.

Са свега изложеног, оцијењено је да ожалбеним рјешењем није повријеђен закон на штету жалиоца, па је примјеном члана 126 став 4 ЗУП-а, ријешено као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се покренути управни спор, тужбом пред Управним судом Црне Горе у року од 20 дана од дана пријема рјешења.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић



Достављено:

- Служби Главног градског архитекте Општине Будва,
- а/а.