



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: УП II-05-042/26-100/2

02. 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



Црна Гора  
Министарство просторног планирања, урбанизма  
и државне имовине



Број: УП II-05-042/26-100/2

02. јун 2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по жалби Вујовић Предрага и Ненада из Будве, изјављење против рјешења Главног градског архитекте Општине Будва бр.УПИ 22-332/26-44/4 од 07.05.2026.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 7 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

**УСВАЈА СЕ** жалба Вујовић Предрага и Ненада изјављена дана 13.05.2026.године, па се поништава рјешења Главног градског архитекте Општине Будва бр.УПИ-22-332/26-44/4 од 07.05.2026.године, и предмет враћа на поновни поступак и одлучивање.

## Образложење

Ожалбеним рјешењем бр.УПИ 22-332/26-44/4 од 07.05.2026 године првостепени орган одбио је захтјев УПИ-22-332/26-44/1 од 31.03.2026.године, поднијет од стране Вујовић Предрага и Ненада из Будве, за давање сагласности на идејно рјешење фазе градње два апартмана објекта са 3\*, на к.п.2367/1 КО Тудоровићи, на УП Т29, у захвату ЛСЛ "Тудоровићи"( " Службени лист ЦГ- општински прописи" бр.11/09) израђен од стране "АТРИУМ" д.о.о. Будва и овјерено електронским потписом од 31.03.2026.године у 08:30:37+02 00 на име Злате Краповић

На наведено рјешење жалиоци су изјавио жабу овом министарству и у битном навели, да примједба Главног градског архитекте о нагибу локалне саобраћајнице од 34% не стоји јер је у питању очигледна грешка, те указали да инжењер саобраћаја не може пројектовати такав нагиб, нити се приступ локацији може остварити под тим условима. Из планског документа ЛСЛ "Тудоровић" произилази да су максимални дозвољени нагиби саобраћајница од 10% до 14% уз могућност прилагођавања трасе постојећем стању на терену. Такође су указали да у непосредној близини већ постоје изграђени објекти повезани на исту саобраћајницу, док је Секретаријат за комунално стамбене послове Општина Будва претходно издао саобраћајне услове којима је дозвољен прикључак на постојећу

саобраћајницу. Имајући у виду наведено, произилази да оспорено рјешење није засновано на правилно утврђеном чињеничном стању, због чега постоје услови да се исто поништи и предмет врати на поновни поступак.

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).

Првостепеним орган је побијаним рјешењем одбио захтјев жалилаца за давање сагласности на идејно рјешење фазе градње два апартмана објекта на катастарској парцели бр. 2367/1 КО Тудоровићи, са образложењем да пројектоване висинске коте нису усклађене са kotaма планиране саобраћајнице "Улице 1", позивајући се и на формалне недостатке поднеска из члана 60 и 105 Закона о управном поступку.

Испитујући законитост овог рјешења, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине размотрило је ожалбено рјешење, жалбу и комплетне списе предмета па је нашло да је жалба основана.

Чланом 11 Закона о управном поступку, прописано је да се у управном поступку морају правилно и потпуно утврдити све чињенице и околности које су од значаја за законито и правилно одлучивање о управној ствари.

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

Инвеститорима Вујовић Предрагу и Ненаду из Будве поводом захтјева који се односи на Идејно рјешење фазе градње два апартманска објекта са 3\*, на катастарској парцели број 2367/1 КО Тудоровићи на УП Т29, у захвату Локалне студије локације "Тудоровићи" ("Службени лист Црне Горе-општински прописи", број 11/09), доставља се сљедеће:

Сходно планском документу Локална студија локације "Тудоровици" – у поглављу 11 – Саобраћај, прописано је:

"Прије израде главних пројеката потребно је снимити терен и пројектовати нивелету тако да не прелази максимални подужни нагиб (сабирне улице пројектовати са максималним подужним нагибом  $i=10(12)\%$ ..

Увидом у графички прилог број Т17 – „Саобраћај“, констатовано је да су за саобраћајницу „Улица 1“ приказане висинске коте + 205.50 м, +231.10м, +219.20 м. Анализом планске документације уочена је могућа техничка, односно штампарска грешка у приказу висинске коте нивелете саобраћајнице. Наиме kota +231,10м, која претходи koti +219,20, указивала би на нагли пад нивелете између двије узастопне

тачке трасе, што није у складу са конфигурацијом терена, нити са карактером предметне саобраћајнице.

Даље у саобраћајно-техничким условима за прикључење на контактну саобраћајницу број 07-354/26-50/2 од 26.02.2026. године издатим од стране Секретаријата за комунално-стамбене послове, Општина Будва, наведено је следеће:

„Како у графичком прилогу плана приказана висинска кота која би резултирала подужним нагибом 34% - знатно већим од максимално дозвољених вриједности дефинисаних текстуалним дијелом плана, иста се не може сматрати коначно утврђеном техничком котом, већ оријентационим планским податком који подлијеже провјери и усклађивању у фази пројектовања.“

Такође је констатовано да висинске коте и елементи регулације саобраћајница приказани у графичким прилозима имају плански и оријентациони карактер, док се коначна нивелета и геометрија трасе утврђују кроз израду техничке документације, на основу геодетског снимка и стварног стања на терену, уз поштовање максималних техничких параметара прописаних планом.

Надаље, надлежни орган је констатовао да евентуална одступања трасе у хоризонталном смислу, као и прецизирање нивелете у вертикалном смислу, представљају дио техничке разраде пројекта и не сматрају се измјеном планског рјешења, уколико су у складу са текстуалним одредбама плана и правилима саобраћајне струке. „Из одредби важећег планског документа произилази да висинске коте и елементи регулације саобраћајница приказани у графичким прилозима имају плански и оријентациони карактер, док се коначна нивелета и геометрија трасе утврђују кроз израду техничке документације, на основу геодетског снимка и стварног стања на терену, уз поштовање максималних техничких параметара прописаних планом.“

Саобраћајно – техничким условима даље је наведено да су у непосредном окружењу предметне саобраћајнице већ изграђена три објекта на катастарским парцелама број 2386/2, 2386/3 и 2386/4 КО Тудоровићи, чије су висинске коте и приступи прилагодени изведеном стању саобраћајнице. Такође је наглашено да пројектна разрада мора обезбиједити континуитет функционалног прикључења постојећих објеката и безбједно одвијање саобраћаја.

Из свега наведеног произилази да предметна висинска кота не представља коначно и обавезујуће техничко рјешење, већ плански податак који захтијева провјеру и усклађивање кроз израду техничке документације.

На основу геодетске подлоге израђене од стране геодетске фирме ГЕОД д.о.о, утврђено је стварно стање на терену, укључујући висинске коте које су послужиле као полазна основа за позиционирање објекта и пројектовање саобраћајнице. Анализом прикупљених података констатовано је да се стварно

стање на терену разликује од приказа датог у графичком дијелу планске документације, односно у Прилогу број 17-Саобраћај. Утврђено је да су поједине висинске коте у наведеном прилогу нетачно приказане, односно међусобно замијењене (пермутоване), што је довело до несагласности између планског приказа и стварног стања на спорне коте резултирала подужним нагибом који значајно прелази максималне вриједности прописане важећим планским документом.

Наиме, из напријед наведеног ово Министарство је мишљења да је првостепени орган учинио битну повреду правила поступка јер је суштинско техничко питање (усклађеност кота и уклапање објекта у простор) погрешно подвео под формалне недостатке захтјева. Питање усклађености идејног рјешења са планским документом представља предмет мериторне оцјене и садржајног одлучивања, а не формалну неуредност због које се захтјев може одбити.

Надаље, у погледу чињеничног стања, првостепени орган је донио одлуку на основу погрешно утврђених чињеница и уз погрешну примјену материјалног права. Орган се позвао на графички прилог планског документа из којег је извео технички немогући закључак о нагибу улице од 34%. Међутим из текстуалног дијела ЛСЛ "Тудоровић" (поглавље 11) недвосмислено произилази да су висинске нивелације у графичким прилозима дате искључиво као оријентационе, док максимални подужни нагиби у тексту плана износе до 12%. Из достављеног стручног мишљења и геодетског снимка лиценциране фирме „ГЕОД“ д.о.о. утврђено је да спорна кота у плану представља очигледну штампарску грешку и пермутацију цифара, те да се стварно стање на терену (постојећи асфалтни пут) разликује од графичког приказа. Како је самим планом прописано да се нивелација у изграђеним цјелинама мора максимално прилагодити постојећем стању на терену, те да се прецизна нивелација и прикључци рјешавају кроз израду и ревизију главног пројекта, првостепени орган је преурањено и неосновано одбио захтјев на нивоу идејног рјешења. Ово потврђује и чињеница да су на сусједним парцелама објекти већ успјешно реализовани према постојећим котама саобраћајнице.

Код оваквог стања ствари, у поновном поступку, првостепени орган ће отклонити указане повреде, уважити текстуалне одредбе плана и приложене доказе, те примат дати стварном стању изведене уличне мреже на терену, након чега ће донијети ново, на закону засновано рјешење.

На основу изложеног, а сходно чл. 126 ст.7 Закона о управном поступку одлучено је као у диспозитиву 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.

