



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: УП II-05-042/26-189/2

25. септембар 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

Jaklina Radulovic

Достављено:

- а/а;
- наслову





Број: УП II-05-042/26-189/2

25. септембар 2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по жалби Небојше Басарабића из Будве, кога заступа АОД „Адвокатска канцеларија Калезић & Мирановић“, из Подгорице. Булевар Револуције 2А, изјављење против рјешења Главног градског архитекте Општине Будва бр.УП I 22-332/26-154/6 од 27.08.2026.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 Небојше Басарабића из Будве, па се **ПОНИШТАВА** рјешење Главног градског архитекте Општине Будва бр.УП I-22-332/26-154/6 од 27.08.2026.године, и предмет враћа на поновни поступак и одлучивање.

Образложење

Првостепеним рјешењем Главног градског архитекте Општине Будва број УП I-22-332/26-154/6 од 27.08.2026.године, одбијен је захтјев Небојше басарабића из Будве, број УП I-22-332/26-154/1 од 08.07.2026.године, за давање сагласности на идејно рјешење надоградње постојећег објекта становања средње густине у зони са постојећим једнопородичним објектима у отвореном блоку, на к.п.49072 КО Будва, УП 1, блок 14, дио објекта бр.3, захвату ДУП-а “Дубовица I”, (Службени лист ЦГ- општински прописи” бр. 25/09), изграђеног од стране “Дијаграм” д.о.о Подгорица.

Против наведеног рјешења, благовремену жалбу је преко пуномоћника изјавио подносилац захтјева, побијајући га због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, погрешне примјене материјалног права и повреде правила управног поступка. У жалби се, између осталог наводи да је првостепени орган неосновано утврдио да се из идејног рјешења не може закључити да ли се пројекат односи на грађење на дијелу УП 1 или на цијелу урбанистичку парцелу, те да је орган, ако је сматрао да постоји нејасноћа, био дужан да позове подносиоца да отклони недостатке у техничкој документацији, а не да аутоматски одбије захтјев. Такође, жалилац истиче да је првостепени орган погрешно протумачио одредбе планског документа ДУП “Дубовица I”, у погледу минималне урбанистичке парцеле

од 300 м², губећи из вида да је предметна катастарска од 92м² испуњава планске услове у погледу функционалности И приступа објекту у оквиру већ формиране урбанистичке парцеле, те да се забрана парцелације не може изједначити са забраном надоградње објекта.

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

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

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, док је чл. 105 ст.1 истог закона, прописано да овлашћено службено лице утврђује све чињенице и околности битне за рјешавање управне ствари.

Рјешавајући у овој управној ствари, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине је, као другостепени орган, испитало првостепено рјешење, списе предмета и жалбене наводе, па је нашло да је жалба основана, а ово из следећих разлога:

Сходно урбанистичко техничким условима поглавље 7.1. Намјена парцеле односно локације прописује следеће „ ...предметна урбанистичка парцела је намјене: становање средње густине у зони са постојећим једнопородичним објектима у отвореном блоку- средње високи објекти (СС2).“ Надаље је прописано у оквиру истог поглавља следеће „ Мада су објекти реализовани на основу претходних планова, неки објекти су неплански дограђени и надграђени, тако да су растојања између објеката мања од прописаних, а до неких објеката не постоји колски прилаз. Ова зона се одликује нижим стандардом становања, који је посебно угрожен неодстатком саобраћајница, паркиралишта и зелених површина. Како не постоји ни општи ни појединачни интерес да се у овој зони унаприједи и побољша стандард становања неким радикалнијим урбанистичким мјерама, она се у овом плану задржава у затеченом стању и третира као нетипични случај. Да би се завршила започета изградња блока и изједначили услови становања, планирана је дјелимична надоградња (у оригиналном габариту) ових објеката који до сада нијесу надограђени.“ Из горе наведеног произилази да је планским документом могућа појединачна интервенција, док планском документацијом није дефинисана обавеза интервенције кроз јединствено архитектонско-урбанистичко рјешење цијелог комплекса.

Чланом 60 став 2 Закона о уређењу простора прописано је да локација може бити једна или више катастарских парцела, једна или више урбанистичких парцела као и дио једне или дјелови више урбанистичких парцела. Сходно наведеном, дата је могућност да локација буде само дио урбанистичке парцеле.

Чланом 60 став 4 Закона о уређењу простора прописује „Ако је локација дио једне урбанистичке парцеле или ако локацију чине више урбанистичких парцела или ако се на локацији реализује планским документом дефинисана фазна изградња, потребно је урадити идејно рјешење за комплетну урбанистичку парцелу и дефинисати фазност реализације у складу са урбанистичко-техничким условима.

Како је планским документом допуштена фазна реализација сходно поглављу 9.4. *Фазност реализације објекта по ламелама* прописано је „Могућа је израда техничке документације, прибављање потребних дозвола и друге документације неопходне за изградњу објекта (ламеле), као и изградња објекта (ламеле) који је мањи од максимално прописаних вриједност за урбанистичку парцелу, уколико представља независну и архитектонски заокружену и функционалну цјелину.

Горе наведена одредба предвиђа могућност да се на урбанистичкој парцели реализује објекат, односно ламела, која не користи цјелокупни максимални урбанистички капацитет урбанистичке парцеле. Предметним идејним рјешењем није обухваћена изградња свих ламела на урбанистичкој парцели УП 1, те сама по себи не може представљати повреду планског документа, јер је такав начин реализације предвиђен планским документом.

Додатно планским документом је прописано: „Могућа је фазна доградња објекта (изградња осталих ламела) на урбанистичкој парцели, до максимално прописаних параметара за предметну урбанистичку парцелу...“ Минимална површина урбанистичке парцеле не може се поистовјеђивати са минималном површином појединачне фазе изградње, нити чињеница да се фаза реализује на дијелу УП значи да се тај дио претвара у нову урбанистичку парцелу. У конкретном случају не тражи се формирање нове урбанистичке парцеле, већ реализација одјекта, односно ламеле, у оквиру постојеће УП1, на начин који је планским документом изричито дозвољен.

У урбанистичко – техничким условима за предметну локацију наведено је „Како не постоји ни општи ни појединачни интерес да се у овој зони унаприједи и побољша стандард становања неким радикалнијим урбанистичким мјерама, она се у овом плану задржава у затеченом стању и третира као нетипични случај. „Предметна зона није третирана као простор за потпуну урбану трансформацију и нову планску изградњу, већ као постојећи амбијент у којем су допуштене одређене интервенције на постојећим објектима, укључујући надоградњу, доградњу и реконструкцију.

То потврђује и тачка 5.20 – Услови за архитектонско обликовање – којом се изричито прописује да се постојећи архитектонски стил мора поштовати приликом надоградње, доградње, адаптације и других интервенција на постојећим грађевинама. Планским документом предметна зона је задржана у постојећем стању и третирана као „ нетипичан случај“, при чему је истовремено омогућена надоградња, доградња и реконструкција постојећих објеката, уз поштовање услова архитектонског обликовања и карактеристика постојећег амбијента. У оквиру тако утврђеног планског документа изричито је дозвољена изградња појединачне ламеле која може бити мања од максимално прописаних вриједности за урбанистичку парцелу, под условом да представља независну, архитектонски заокружену и функционалну цјелину.

Одредбу планског документа којом је утврђена минимална површина урбанистичке парцеле од 300 м² потребно је тумачити у оквиру њеног стварног планског значења и у вези са осталим одредбама истог планског документа.

Минимална површина урбанистичке парцеле не може се поистовјеђивати са минималном површином појединачне фазе изградње, односно ламеле. Такође, чињеница да се одређена фаза изградње реализује на дијелу постојеће урбанистичке парцеле не значи да тај дио представља нову урбанистичку парцелу нити да се њиме врши парцелација постојеће УП 1.

У конкретном случају УП 1 већ представља плански дефинисану урбанистичку парцелу. Предметним захватом се не тражи формирање нове урбанистичке парцеле површине 300 м² или веће, већ реализација објекта, односно ламеле, у оквиру постојеће УП 1, на начин који је планским документом изричито дозвољен.

Посебно је значајно што сам плански документ предвиђа могућност изградње објекта, односно ламеле, која је мања од максимално прописаних вриједности за урбанистичку парцелу, као и могућност њене накнадне фазне доградње осталим ламелама. Према томе, величина појединачне фазе изградње не може се изједначити са површином урбанистичке парцеле, јер се ради о различитим планским категоријама.

Плански услов којим се 300 м² односи на урбанистичку парцелу, док се предметна ламела представља као фаза реализације објекта унутар већ постојеће УП 1. Стога чињеница да предметни захват не обухвата цијелу УП 1 не значи да је формирана нова урбанистичка парцела нити да је повријеђен услов минималне површине урбанистичке парцеле.

Слиједом свега наведеног, чињеница да предметно идејно рјешење не обухвата истовремену изградњу свих ламела на УП 1 не представља повреду планског документа, већ представља управо начин реализације који је планским документом изричито предвиђен. Исто тако, чињеница да се предметна фаза реализује на дијелу УП 1 не може се тумачити као формирање нове урбанистичке

парцеле нити као повреда минималне површине урбанистичке парцеле од 300 м², јер се предметним захватом не врши парцелација, већ фазна реализација објекта унутар постојеће УП 1.

Стога је предметни захват потребно цијенити кроз одредбе планског документа које изричито омогућавају фазну реализацију по ламелама, а не кроз претпоставку да се максимални капацитет урбанистичке парцеле мора реализовати јединствено и истовремено.

Потребно је непосредно упоредити постојеће и пројектовано стање са грађевинским линијама утврђеним ДУП-ом. Уколико постојеће степениште већ представља затечено стање изван грађевинске линије, потребно је одвојено размотрити његов постојећи положај од новопроектване интервенције. Уколико се пројектованом надоградњом формира нови грађевински волумен изнад или уз дио који се налази ван грађевинске линије, потребно је прецизно утврдити да ли и у ком обиму тај нови дио излази изван планске градјевинске линије. У случају утврђеног одступања потребно је конкретно означити у ком обиму се прелази градјевинска линија.

Сходно ДУП-у, тачка 7.3, која прописује: „Власници дијела објекта који врше надоградњу, реконструкцију или изградњу приликом издавања одобрења дужни су да прибаве сагласност само од сусједа са којим дијеле заједнички објекат“, наведену сагласност потребно је доставити у склопу идејног рјешења.

Потребно је провјерити усклађеност идејног рјешења са свим урбанистичким параметрима прописаним чланом 22 Закона о изградњи објеката.

На основу овјерене геодетске подлоге потребно је јасно и прецизно приказати на којим катастарским парцелама, односно на којим дјеловима катастарских парцела, се налазе постојећи објекат 3А.

Такође, потребно је доставити комплетирану геодетску подлогу, са легендом свих ознака, граница, објеката и других релевантних података.

Потребно је доставити јасне, прегледне и међусобно усклађене графичке прилоге који недвосмислено приказују положај предметног објекта и његов однос према околним објектима у оквиру урбанистичке парцеле УП 1 и блока 14. Прилози треба да обухвате ужу и ширу ситуацију, ситуацију са преклопљеним ортофото снимком, као и основе приземља и крова за постојеће и планирано стање, уз јасно означене границе УП 1, блока 14 и све релевантне објекте и елементе.

Потребно је доставити фотодокументацију постојећег објекта на којем се планира доградња, како би се могло утврдити постојеће архитектонско обликовање објекта и обезбиједити поштовање смјерница дефинисаних у поглављу 5.20 – Услови за архитектонско обликовање.

Посебно је потребно поступити у складу са смјерницама из поглавља 1. – Поштовање изворног архитектонског стила, којима је прописано: „Постојећи архитектонски стил се мора поштовати приликом надградње, доградње, адаптација и сл. Приликом додавања било каквих дијелова на постојеће грађевине, или приликом њихове адаптације- дозиђивање, надзиђивање, затварање и отварање разних дјелова, мјењање крова и сл. Потребно је да сви нови дјелови и радови буду изведени у архитектонском стилу у коме је изграђена постојећа града (нпр. Отвори прозора и врата, балкони терасе надограђеног и дограђеног дијела морају да буду исте величине, боје и обраде као постјећих, кров и завршетак кровног ијенца мора бити у истом стилу као на постојећем објекту и сл.) Није дозвољена промјена стила грађења.

Изворна фасада се мора очувати приликом прерада и поправки. Архитектонска и колористичка рјешења фасада, која се предлажу приликом реконструкциј еморају да одговарају изворним рјешењима. Није дозвољена колористичка прерада оживљавање, додавање боја и украса који нису постојали на оригиналној згради, измишљање нове фасаде и сл. „

У том смислу, фотодокументација постојећег објекта представља неопходну подлогу за израду и провјеру пројектованог рјешења доградње, нарочито у погледу усклађивања нових дјелова објекта са постојећим архитектонским стилем, фасадом, отворима, балконима, терасама, кровом, завршетком кровног вијенца, материјалима, бојама и другим елементима архитектонског обликовања.

Потребно је допунити техничку документацију јасним и једнозначним приказом материјализације објекта. За све пројектоване завршне обраде и материјале потребно је дати текстуални опис са прецизном спецификацијом материјала, као и одговарајући сликовни/графички приказ (узорак) предвиђеног материјала, како би се омогућило недвосмислено сагледавање пројектованог архитектонског рјешења. Наведено је потребно усагласити са материјализацијом приказаном у графичким прилозима пројекта, нарочито у погледу фасадних и оградних зидова, крова, подова, унутрашњих зидова, плафона, браварије и осталих завршних обрада.

Сходно свему наведеном, првостепени орган је у поновном поступку дужан да поступи у складу са горе наведеним налозима, у потпуности примјењујући одредбе планског документа ДУП „Дубовица I“, које се односе на фазну реализацију објекта по ламелама у зони СС2. Орган ће прецизно и правилно упоредити постојеће и пројектовано стање на предметној локацији са грађевинским линијама, те након што уклони наведене недостатке и правилно утврди чињенично стање, донијети нову, на закону засновану одлуку.

Код оваквог стања ствари, ожалбено рјешење је ваљало поништити и предмет вратити на поновни поступак и одлучивање.

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

Jaklina Radulovic

Достављено:

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

