



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19

81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/25-1338/3
Podgorica, 08.10.2025. godine

OPŠTINA BUDVA
Služba glavnog gradskog arhitekta

BUDVA
Trg Sunca br. 3

U skladu sa članom 131 Zakona o upravnom postupku, dostavlja se rješenje broj i datum
gornji.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović

Peđa Davidović

Dostavljeno:

-naslovu;

-a/a.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/25-1338/3

Podgorica: 08.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući u ponovnom postupku po Presudi Upravnog suda Crne Gore U.br. 4212/22 od 02.06.2025. godine, kojom je poništena drugostepena odluka Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj UPII 105-113/20 od 04.05.2022. godine, donijeta u predmetnoj stvari po žalbi ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj 22-U-391/31/19 od 12.06.2020. godine, na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i zgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 9 Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

ODBIJA SE žalba privrednog društva ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić kao **NEOSNOVANA** i potvrđuje rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta opština Budva broj 22-U-391/31/19 od 12.06.2020. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Upravnog suda Crne Gore U.br. 4212/22 od 02.06.2025. godine, poništena je drugostepena odluka Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj UPII 105-113/20 od 04.05.2022. godine, donijeta u predmetnoj stvari po žalbi ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić, zastupanog od strane punomoćnika Nebojše Lalatovića, advokata iz Nikšića, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj 22-U-391/31/19 od 12.06.2020. godine.

Postupajući po citiranoj presudi Upravnog suda Crne Gore, a u skladu sa članom 56 Zakona o upravnom sporu („Sl. list CG“, broj 54/16 i 11/24), kod činjenice da je poništavanjem drugostepenog Rješenja broj UPII 105-113/20 od 04.05.2022. godine, predmet vraćen u stanje u kojem se nalazio prije nego što je poništen akt donesen, ovaj organ ima obavezu donijeti novu odluku po žalbi ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj 22-U-391/31/19 od 12.06.2020. godine.

Shodno navedenom, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev podnosioca – privrednog društva ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje objekta

projektovanog na katastarskim parcelama br.2431/1, 2431/2, 2431/4, 2431/5 KO Budva, na dijelu urbanističke parcele UP 1.17a i na dijelu urbanističke parcele UP 1.17f, BLOK 1B u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar- izmjene i dopune“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, broj 1/14), izrađeno od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad.

U obrazloženju pobijanog rješenja se, u bitnom, navodi da predloženo idejno rješenje u oblikovnom smislu odudara od predmetnog okruženja kroz svoju volumetriju i završnu obradu fasada u dijelu korpusa iznad postamenta gdje se prema smjernicama navodi citiramo „prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, inox limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove“. Dalje se konstatuje da navedene primjedbe neposredno utiču na oblikovanje budućeg hotela, da je broj nedostajućih parking mjesta 15 i da su evidentirana 4 neuslovna parking mjesta, te da je neophodno za datu vrijednost umanjiti ukupan broj predviđenih jedinica – apartmana u objektu, proporcionalno traženom normativu. Umanjenjem kapaciteta garaže stekli bi se uslovi za parkiranje putničkih automobila garažnim liftom shodno čl.6 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, te bi se oslobodile parterne površine za ozelenjivanje. Takodje se zaključuje da je prilaz objektu preko parcele u vlasništvu opštine Budva, te da ne postoji saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele koje čini dio jedne urbanističke parcele za pristup na dijelu urbanističke parcele na kom dijelu je tražena saglasnost za idejno rješenje. Nadalje se zaključuje da je, osnovom navedenog, predmetni objekat estetski neprihvatljiv, volumetrijski predimenzionisan i nije u skladu sa UT uslovima, planskim dokumentom i smjernicama za oblikovanje.

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu Ministarstvu, kao drugostepenom organu, zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, jer žalitelj smatra da je projektovani objekat u potpunosti ispratio smjernice sadržane u Detaljnom urbanističkom planu, kroz plan regulacije, te ispoštovao sve parametre zadate istim. Akcenat je dat, kako ističu na Mediteransku ulicu, koja je bulevarskog tipa sa četiri saobraćajne trake i pripadajućim trotoarima kao glavnom prilazu centralnoj gradskoj zoni. Duž navedene ulice je planiran sa zapadne strane čitav niz visokih objekata spratnosti P+10 i isti formiraju jedan karakterističan ulični front modernog izraza. Takođe, kako ističu, objedinjavanjem dvije urbanističke parcele, investitori su umjesto dvije manje strukture omogućili formiranje jedne veće koja gabaritima odgovara postojećem nizu objekata. Napominju da kod ostalih planiranih objekata, iza projektovanog objekta na zapadnoj strani, prema šetalištu i moru, spratnost opada na P+5 tako da shodno gore navedenom, projektovani objekat ne treba posmatrati kao mikrolokaciju sa objektima kojima opada spratnost prema moru i šetalištu, nego kao dio dominantne i pristupne saobraćajnice i kompletiranja planiranog uličnog fronta. Sa navedenog smatraju da objekat svojim volumenom ne predstavlja izolovanu strukturu posebno vezanu za vlasničku strukturu već je to, naprotiv, stvar u sagledavanju prostora. U skladu sa smjernicama plana, objekat se svojim volumenom potpuno uklopio u isti i ne treba se obazirati na kontekst mikrolokacije, odnosno njegov odnos sa objektima koji se nalaze u sljedećem nizu prema moru i starom gradu. Žalitelj u izjavljenoj žalbi, u konačnom smatra, da je ispoštovao sve urbanističke parametre, te je predložio poništaj ožalbenog rješenja.

Odlučujući o podnijetoj žalbi, naslovno ministarstvo je, kao drugostepeni organ, u skladu sa zakonskim ovlašćenjem iz čl.126 st.9 Zakona o upravnom postupku, budući da je po drugi put odlučivalo, donijelo rješenje broj UP II 105-113/21 od 30.07.2020 godine, kojim je u stavu I dispozitiva poništio ožalbeno rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Budva broj 22-U-391/31/19 od 12.06.2020 godine, te stavom II dispozitiva dalo firmi „ROAMING MONTENEGRO“ DOO Nikšić saglasnost na dopunjeno idejno rješenje objekta

projektovanog na katastarskim parcelama br.2431/1, 2431/2, 2431/4, 2431/5 KO Budva, na dijelu urbanističke parcele UP 1.17a i na dijelu urbanističke parcele UP 1.17f, BLOK 1B u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar- izmjene i dopune“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, broj 1/14), izrađeno od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad.

Protiv citiranog drugostepenog rješenja, kao konačnog upravnog akta, tužbu Upravnom sudu Crne Gore je podnijela Opština Budva, koju zastupa Sekretarijat za zaštitu imovine, u bitnom, navodeći da je pobijano rješenje nezakonito i da je isto donijeto kao posljedica povrede osnovnim načela upravnog postupka, te da je Detaljni urbanistički plan Budva – Centar izmjene i dopune prestao da važi, te se, u konkretnom, ne može primijeniti.

Odlučujući o podnijetoj tužbi, Upravni sud Crne Gore je u odluci poslovne oznake U br.3756/20 od 09.03.2022 godine usvojio istu i poništio pobijano rješenje Ministarstva broj UP II 105-113/21 od 30.07.2020 godine, te je, kao razlog poništaja, naveo povredu načela upravnog postupka, u prvom redu, prava na izjašnjenje stranaka odnosno učešća u upravnom postupku, te obavještenja stranke o rezultatima ispitnog postupka i pravo izjašnjenja stranaka u odnosu na primljene rezultate, u konačnom, dajući nalog Ministarstvu da otkloni prednje ukazane nezakonitosti i donese zakonito rješenje.

Nakon donošenja navedene odluke suda, naslovno Ministarstvo je, poštujući razloge poništaja prethodno donijetog rješenja, sadržane u sudskoj odluci, aktom broj UP II 105 - 112/20 od 05.04.2022 godine, poslalo strankama rezultate ispitnog postupka na izjašnjenje, u odnosu na čiju sadržinu su stranke dale pismeno izjašnjenje, u bitnom ostajući pri ranijim stavovima. Shodno navedenom, Ministarstvo je donijelo novo drugostepeno rješenje broj UPII 105-113/20 od 04.05.2022. godine, kojim je odbilo žalbu privrednog društva ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić kao neosnovanu i potvrdilo rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj 22-U-391/31/19 od 12.06.2020. godine. Na novo, prednje citirano rješenje Ministarstva, privredno društvo ROAMING MONTENEGRO DOO Nikšić je pokrenulo upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore, koji je svojom Presudom U.br. 4212/22 od 02.06.2025. godine poništio isto i naložio ponavljanje postupka.

Postupajući po Presudi U.br. 4212/22 od 02.06.2025. godine, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, kao drugostepeno, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i cjelokupne spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga.

Prevažhodno, članom 87 stav 4 Zakona, tač. 1-6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) propisano je 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 građevinskim linijama); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116. ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture;3), izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost za urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88.stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je 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.

Stavom 4 člana 88 Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu, a stavom 5 istog člana Zakona, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

U skladu sa članom 14 i 111 Zakona o upravnom postupku, Ministarstvo je svojim aktom broj UP II 05-042/25-1338/2 od 26.09.2025 godine, obavijestilo stranke o rezultatima ispitnog postupka, o čemu postoje dokazi u spisima premeta (dostavnice sa potpisima primaoca i pečatom pošte). Na predmetno obavještenje, Opština Budva-Sekretarijat za zaštitu imovine je dao izjašnjenje, zavedene kod ovog organa pod brojem UP II 05-042/25-1338/3 od 03.10.2025 godine, u kojem je u bitnom naveo da je Opština Budva saglasna činjeničnim stanjem utvrđenim u toku postupka, te ustvrdio da nisu ispunjeni zakonom propisani uslovi za gradnju na dijelu urbanističkih parcela 1.17f i 1.17 iz razloga što nije obezbijeden kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. I pored uredne dostave rezultata ispitnog postupka, druga stranka, ovdje žalitelj, nije dao izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka.

Prilikom donošenja odluke drugostepeni organ je najprije cijenio primjenjivost odnosno pitanje pravnog dometa Detaljnog urbanističkog plana Budva-Centar izmjene i dopune pa je našlo da je isti u punoj pravnoj primjeni, a prednje zbog razloga koji slijede.

Naime, odredbom člana 162b stav 1 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 35/13) propisano je da će se planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona primjenjivati do donošenja planskih dokumenata u skladu sa odredbama i na osnovu ovlašćenja iz ovog zakona. Ovdje se radi o važećim planskim dokumentima, čiji rok za koji su donijeti nije istekao. Važenje planskih dokumenata cijeni se u odnosu na datum stupanja na snagu Zakona, a to je 23. jul 2013. godine, kao dan objavljivanja (član 56 Zakona), što znači da se planski dokumenti koji su bili važeći na dan 23. jula 2013. godine primjenjuju do donošenja novih planskih dokumenata. U konačnom, upućujemo da je članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) propisano da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog Zakona. Uzimajući u obzir da je DUP „Budva centar“ važio u vrijeme stupanja na snagu pomenutog Zakona, isti se primjenjuje do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, a sa kojih razloga drugostepeni organ nalazi da je predmetni DUP u punoj pravnoj primjeni i da proizvodi pravno dejstvo.

Nadalje, uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je idejno rješenje urađeno za objekat koji se planira graditi na dijelu urbanističke parcele broj 1.17a i na dijelu urbanističke parcele broj 1.17f, obje u bloku 1B (u daljem tekstu: lokacija), u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar“ Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 32/08, 25/11).

U svjetlu izloženog, odredbom čl.237 Zakona o planiranju propisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcele umanje za nedostajući dio urbanističke parcele, dok je članom 51 Zakona o planiranju prostora i

izgradnji objekata normirano da urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Shodno citiranim zakonskim normama, imperativnog karaktera, da bi se dozvolila gradnja objekta na dijelu urbanističke parcele, odnosno dala saglasnost na idejni projekat, neophodno je i nužno kumulativno ispunjavanje sljedećih uslova:

- Da nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost objekta;
- Da nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na pristup objektu, i
- Da se indeksi zauzetosti i izgradjenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele.

Dakle, cijenjeći prevashodno činjenicu da na dijelu urbanističkih parcela 1.17f i 1.17a u zahvatu DUP-a Budva – Centar izmjene i dopune, za koje je i podnjet zahtjev za davanje saglasnosti na idejno odnosno dopunsko idejno rješenje, ne postoji pristup istoj u smislu kolskog puta, zaključuje se da lokacija za koju je izrađeno idejno rješenje nema obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, te da, stoga, nedostajući dio urbanističke parcele utiče na funkcionalnost i pristup objektu projektovanom dostavljenim idejnim rješenjem, a sa kojih razloga, u konkretnom, nisu ispunjeni svi zakonom normirani, imperativni, uslovi za mogućnost gradnje na dijelu navedenih urbanističkih parcela.

U prilog navedenom stoji i činjenica da u spisima predmeta ne egzistira bilo kakva saglasnost vlasnika susjednih parcela o eventualnoj mogućnosti pristupa dijelu predmetnih urbanističkih parcela niti ju je podnosilac zahtjeva dostavio u dosadašnjem toku postupka.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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
Peđa Davidović

