



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 05-042/24-1142/6  
Podgorica, 31.01.2025. godine

**OPŠTINA BUDVA**  
**Služba Glavnog gradskog arhitekta**

**BUDVA**  
Trg Sunca br.3

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, na dalji postupak u skladu sa članom 131 Zakona o upravnom postupku.



**MINISTAR**  
Slaven Radunović

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**  
Peđa Davidović

*Peđa Davidović*

Dostavljeno:  
-naslovu;  
-a/a.



Broj: UPII 05-042/24-1142/5

Podgorica: 31.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi Vujičić Božidara iz Budve, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br. UPI-22-332/24-58/4 od 04.07.2024. godine kojom je odbijen zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkog apartmanskog objekta 2\*, na katastarskoj parceli 711/9 KO Budva, dio UP8, blok 28, u zahvatu DUP-a „Podkošljun“ („Službeni list CG – opštinski propisi “br. 26/08”), izrađenim od strane „E. NOUR Architecture“ doo Rožaje, na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 4 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

Žalba se odbija.

### O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkog apartmanskog objekta 2\*, na katastarskoj parceli 711/9 KO Budva, dio UP8, blok 28, u zahvatu DUP-a „Podkošljun“ („Službeni list CG – opštinski propisi “br. 26/08”), izrađenim od strane „E. NOUR Architecture“ doo Rožaje.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu, kojom u bitnom navodi da mu nije potrebna saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele broj 711/10 KO Budva, radi dogradnje svog objekta na kat. parceli koja je u njegovoj svojini. Daje razloge za ovu tvrdnju, navodeći pri tome da je planskim dokumentom i u tekstualnom i u grafičkom dijelu predviđena dogradnja objekta na dijelu katastarske parcele 711/9 KO Budva, koja je u njegovom vlasništvu. Tvrdi da je postojeći objekat slobodnostojeći i da će nakon dogradnje ostati slobodnostojeći objekat, te da će isti biti na propisanoj udaljenosti od granice urbanističke parcele.

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:

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.

Ocjenujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da je na potpuno utvrđeno činjenično stanje, bez povrede pravila postupka, pravilno primijenjeno materijalno pravo, o čemu su u obrazloženju dati jasni razlozi koje ovo ministarstvo prihvata.

Naime, postupajući po predmetnoj žalbi, ovaj organ je aktom br. UPII 05-042/24-1142/4 od 14.01.2025.godine, u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrdio rezultate ispitnog postupka, koje je dostavio žalitelju na izjašnjenje, dokaz – povratnica sa potpisom primaoca i pečatom pošte na dan 15.01.2025.godine.

Predmetnim rezultatima ispitnog postupka, Direktorat glavnog državnog arhitekta je na osnovu uvida u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument utvrdio sledeće:

Uvidom u predmetno idejno rješenje, izrađeno od strane „E. NOUR Architecture” doo Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2024.godine u 08:18:55 + 02'00', utvrđeno je da se planirana gradnja turističkog objekta na lokaciji koju čini kat. parcela br. 711/9 KO Budva, koja obrazuje dio UP 8, blok 28 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Potkošljun” („Službeni list CG-opštinski propisi” br. 26/08). Članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističkotehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

Predmetna lokacija, kat. parcela br. 711/9 KO Budva, shodno planskom dokumentu pripada namjeni stanovanje srednje gustine (SS1). Smjernicama iz planskog dokumenta za konkretnu namjenu, poglavlje 6.9.2 *Horizontalna i vertikalna regulacija*, propisano je da je izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Imajući u vidu da je predmetni objekat na sjevernoj strani pozicioniran uz samu granicu susjedne parcele br. 711/10 KO Budva, a da citirana saglasnosti nije priložena uz idejno rješenje, utvrđeno je da predmetno idejno rješenje ne zadovoljava prethodno naveden uslov iz plana. Ovakva gradnja je moguća isključivo uz pisanu saglasnost susjeda koja mora biti ovjerana kod notara i zabiježena u G list nepokretnosti kod Uprave za nekretnine ili objekat projektovati uz propisano udaljenje od susjedne kat. parcele br. 711/10 KO Budva, a sve u skladu sa uslovima iz DUP-a "Potkošljun".

U odnosu na ovako utvrđeno činjenično stanje, žalitelj je dao izjašnjenje svojim aktom broj UPII 05-042/24-1142/5 od 22.01.2025.godine. Istim, u bitnom ponavlja svoje ranije navode, navodeći da je predmetnim obavještenjem pogrešno utvrđeno činjenično stanje određeno DUP-om „Podkošljun“. Naime, žalitelj tvrdi da je u Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka, ovaj organ pogrešno utvrdio da se planira gradnja turističkog objekta, što, kako žalitelj tvrdi, „ne odgovara istini“. Uvidom u idejno rješenje koje je sastavni dio spisa predmeta, a koje je dostavio sam žalitelj u prvostepenom postupku uz zahtjev za davanje saglasnosti, koje je ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2024.godine u 08:18:55 + 02'00', jasno stoji da je planiran turistički objekat apartmani / 2\*, te je shodno navedenom, u uvodnom dijelu predmetnog obavještenja, ovaj organ samo citirao navedeno iz idejnog rješenja, prije navođenja činjeničnog stanja koje je utvrdio u drugostepenom postupku.

Nadalje, žalitelj se poziva na pogrešnu primjenu materijalnog prava iz poglavlja 6.9.2 Horizontalna i vertikalna regulacija, ukazujući na pogrešno tumačenje ovog organa koje se tiče izgradnje na ivici parcele, a za koje daje svoje tumačenje date situacije, odnosno da se u planskom dokumentu date smjernice odnose na izgradnju na ivicu urbanističke parcele, a ne na ivicu katastarske parcele. Isto objašnjava citiranjem definicije iz predmetnog plana, šta se ima smatrati samostojećim objektom, odnosno da je to objekat koji ima sa svih strana neizgrađen prostor.

Naime, lokaciju za građenje čini katastarska parcela br. 711/9 KO Budva, odnosno dio UP 8, te je jasno da se radi o gradnji na dijelu urbanističke parcele, što omogućava član 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata. Osim kat. parcele 711/9 koja je u vlasništvu žalitelja, u sastav predmetne urbanističke parcele ulazi i kat. parcela 711/10 koja pripada drugom vlasniku. Shodno tome, *građenje na ivici parcele* iz poglavlja 6.9.2 *Horizontalna i vertikalna regulacija* se u ovom slučaju se ne može odnositi na cijelu urbanističku parcelu, već samo na dio koji je vlasništvu investitora. U skladu sa navedenim, ivica parcele i propisana udaljenost od susjedne parcele se posmatra u odnosu na granicu katastarske parcele.

Kao što je već ranije utvrđeno, a na osnovu uvida u idejno rješenje, konstatuje se da je planirani objekat pozicioniran na samoj ivici katastarske parcele sa sjeverne strane u svom cjelokupnom gabaritu, uz samu fasadu susjednog objekta koji je izgrađen na kat. parceli 711/10. Građenje do ivice parcele je moguće isključivo uz pisanu saglasnost susjeda koja mora biti ovjerena kod notara i zabiježena u G list nepokretnosti kod Uprave za nekretnine, a sve u skladu sa uslovima iz DUP-a "Potkošljun".

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – član 126 stav 4 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  
Peđa Davidović, dipl. pravnik

*Peđa Davidović*