



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: УП II-05-042/26-158/2

11. 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 Радловић



ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радловић

Jaklina Radulovic

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: УП II-05-042/26-158/2

11. септембар.2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по жалби заједничкој жалби и захтјеву за поништење Анђелке Рађеновић и др. из Будве(Ул. Слободе бр 42, Свети Стефан), изјављеној против рјешења Службе главног градског архитекте Општине Будва број УП-22-332/26-57/6 од 08.07.2026.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 Анђелке Рађеновић и др. из Будве, изјављена против рјешења Главног градског архитекте Општине Будва број УП-22-332/26-57/3 од 08.05.2026.године, као неоснована.

Образложење

Првостепеним рјешењем Главног градског архитекте Општине Будва број УП -22-332/26-57/3 од 08.05.2026.године, дата је сагласност инвеститору Станковић Момчилу на идејно рјешење архитектонског пројекта за реконструкцију стамбеног објекта у оквиру постојећих габарита на катастарској парцели 1149/1 Ко Свети Стефан, у захвату Просторног плана посебне намјене за обално подручје (ПППНОП) изграђеног од старне „АРХИМЕХ“ д.о.о Рожаје.

Против наведеног рјешења жалитељи су благовремено изјавили жалбу и у битном навели да је првостепени органа донио рјешење без изласка на лице мјеста, да се давањем сагласности задире у спорне имовинско -правне односе и судске спорове који се воде поводом међа и права пролаза преко парцеле, те да су инвеститори започели радове који угрожавају њихову имовину и стабилност терена. Истичу да се предметна к.п 1149/1 налази у њиховом фактичком власништву на основу старих катастарских евиденција(бивша ц.ж.781 КО Ђенаши) и предлажу да се првостепено рјешење поништи.

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).

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.

Након разматрања комплетних списа предмета и оцјене жалбених навода, Министарство је утврдило да је жалба основана, а ово из следећих разлога:

Предмет захвата је реконструкција стамбеног објекта (у оквиру постојећих габарита) на катастарској парцели 1149/1 КО Свети Стефан, у захвату ППНОП-а („Службени лист Црне Горе-општински прописи“, број 56/18).

Смјерницама из Просторног плана посебне намјене за обално подручје („Службени лист Црне Горе“ број 56/18), Општина Будва, на предметној локацији коју чини катастарска парцела број 1149/1 КО Свети Стефан, предвиђена је намјена стамбени објекат. Постојећи објекат на катастарској парцели број 1149/1 КО Свети Стефан се реконструише у оквиру постојећих габарита. Урбанистички показатељи реконструкције стамбеног објекта у оквиру постојећих габарита су сљедећих параметара: бруто развијене грађевинске површине 195,32 м²; укупна нето површина објекта 143,78 м²; површина под објектом 106,37 м²; индекс заузетости 0,23 (планом прописано: у постојећим габаритима); индекс изграђености 0,42 (планом прописано: у постојећим габаритима); спратности П+1 (планом прописано: постојећа спратност П+1); укупним бројем паркинг мјеста 2 ПМ по стамбеној јединици (планом прописано: 1 ПМ по стану); површине под зеленилом 29% (планом није прописано).

Пројектована површина под објектом од 106,37 м² не представља прекорачење релевантног постојећег габарита од 111 м², утврђеног на основу пројекта санације из 1979. године и елаборатом етажне разраде. Такође, пројектована бруто развијена грађевинска површина од 195,32 м² мања је од бруто развијене грађевинске површине приближно 213 м², евидентираних у наведеној ранијој документацији пројекта санације из 1979. године.

Урбанистичко-техничким условима, у оквиру поглавља 8–Услови за архитектонско обликовање, прописано је сљедеће: „Нову изградњу треба планирати на начин да се не наруши традиционални дуг и природни амбијент, већ допринијети да се постојећи фонд уз интерполацију нових објеката користи на савремен начин који омогућава комфор у начину живота и туристичкој намјени.

Архитектонско обликовање објекта мора се прилагодити постојећем амбијенту и планираној намјени. Објекти се могу обликовати у складу са локалним традиционалним облицима, бојама и материјалима, поштујући начела контекстуалности простора."

Надаље у поглављу 5 прописано је за реконструкцију/обнову објекта у постојећим габаритима сљедеће: „Под задржавањем постојећег габарита се подразумева да се током реконструкције задржава постојећи облик куће, постојеће димензије куће (посебно се наглашава задржавање фасадних висина, ширина и других димензија, однос пуних зидних површина и отвора и сл.) облик и нагиб крова."

Анализом параметара идејног рјешења може се закључити да је предметни пројекат израђен управо у оквиру таквог планског концепта реконструкције постојећег објекта, а не као пројекат којим се формира нови објекат изван дозвољених постојећих габарита.

Уз идејно рјешење достављена је изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са Планом, законима и прописима. Скенирани пројекат санације објекта број 267, на локацији Свети Стефан од 02.11.1979. године; Одобрење за извођење радова на санацији објекта број 042-2754/217 од 06.11.1979. године по санационом пројекту број 267; Елаборат геодетских радова са записником о извршеном увиђају и етажном разрадом објекта број 55/26 од 19.02.2026. године израђен од стране лиценциране геодетске организације „Гео Холдинг“ д.о.о. Подгорица.

Увидом у предметну документацију утврђено је да је идејно рјешење за реконструкцију стамбеног објекта (у оквиру постојећих габарита) на катастарској парцели број 1149/1 КО Свети Стефан, у захвату Просторног плана посебне намјене за обално подручје („Службени лист Црне Горе-општински прописи", број 56/18), Општина Будва, пројектовано од стране „АРХИМЕХ" доо, Рожаје, овјерено електронским потписом пројектанта дана 04.05.2026. године у 09:45:36 +02'00' , израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: бруто развијене грађевинске површине 195,32 м²; укупна нето површина објекта 143,78 м²; површина под објектом 106,37 м²; индекс заузетости 0,23 (планом прописано: у постојећим габаритима); индекса изграђености 0,42 (планом прописано: у постојећим габаритима); спратности П+1 (планом прописано: постојећа спратност П+1); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Дакле, цијенећи наводе жалбе и напријед утврђено чињенично стање, овај орган налази да изведени урбанистички и технички параметри неспорно потврђују да је предметна реконструкција планирана унутар законских и просторних лимита, те да

пројектовано рјешење ни у једном сегменту не прекорачује историјске габарите евидентиране још од 1979 године до данас.

Са друге стране, жалбени наводи који се односе на међе, судске спорове пред Основним судом, право службености пута, као и фактичко власништво из историјских катастарских евиденција(бивша ц.ж. 781 КО Генаши), не могу бити предмет оцјене у овом поступку. Сагласно изричитој одредби члана 22 став 5 закона о изградњи објеката, Главни градски архитекта у овом поступку не врши провјеру доказа у погледу имовинско-правних односа на земљишту и објекту. Питање својине, утврђивања граница парцела и права пролаза представљају прејудисијална питања грађевинско-правне природе која се рјешавају пред редовним судом, а не пред органом који оцјењује искључиво архитектонско-урбанистичке параметре идејног рјешења.

Такође, наводи о нелагалном извођењу радова, ископима темеља и угрожавању стабилности сусједних објеката спадају у домен инспекцијског надзора Комуналне полиције или надлежне урбанистичко -грађевинске инспекције, а не утичу на законитост самог аката давања сагласности на архитектонски пројекат. Жалилац заштити својих права у погледу евентуалне штете на имовини или обуставу радова могу тражити кроз већ инициране судске поступке за сметање посједа или пред инспекцијским органима.

Посебно цијенећи процесне наводе жалбе, овај орган је размотрио хронологију претходних поступања првостепеног органа према именованим подносиоцима. Из списка предмета и рјешења Главног градског архитекта број УПІ -22-332/26- 19/6 од 09.03.2026.године, неспорно произилази да је у претходном поступку захтјев Анђелике Рађеновић за признавање својства странке у поступку давања сагласности формално одбијен, на које рјешење именована није изјавила жалбу, чиме је оно постало коначно. Након доношења рјешења о давању сагласности инвеститору, жалитељи су поднијели захтјев(иницијативу) за поништење рјешења о давању сагласности. Поступајући по том захтјеву, Главни градски архитекта је подносиоцима упутио акт под називом Обавјештење, број УПІ- 22-332/26 -57/6 од 08.07.2026.године, којим их обавјештава да се предлог не прихвата јер оспорено не садржи неправилности.

Овај орган налази да је првостепени орган у овом дијелу учинио процесни пропуст, јер је о поднесеном захтјеву за поништење рјешења био дужан одлучити у формалноправној форми управног акта-донијети рјешење односно закључак, у складу са правилима Закона о управном поступку, а не рјешавати ствар у форми дописа, односно обавјештења. Скреће се пажња првостепеном органу на обавезу доношења формалних управних аката када се одлучује о правима и захтјевима лица. Међутим, имајући у виду да су подносиоци након тога поднијели жалбу на само рјешење о сагласности, те да је овај орган као другостепени узео у мериторно разматрање цјелокупне списе предмета и детаљно цијенио све жалбене наводе (укључујући и имовинско правне и архитектонско-урбанистичке аспекте) констатује

се да наведени пропуст проистекао из форме образложења није битно утицао на рјешавање ове управне ствари нити је повриједио право на правни лијек жалитеља, с обзиром на то да су њихови интереси у овом другостепеном поступку у цјелости процесно и мериторно сагледани.

Како је у поступку пред првостепеним органом, а на основу приложених доказа утврђено да је идејно рјешење у свему усклађено са планским документом и законским параметрима, жалбени наводи нијесу од утицаја на другачије рјешење ове управне ствари.

На основу изложеног, сходно чл. 126 став 4, 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.

