



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 05-042/25-1330/5
Podgorica, 05.11.2025. 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.



MINISTAR

Slaven Radunović

Slaven Radunović



Broj: UPII 05-042/25-1330/5
Podgorica, 05.11.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi Šćepanović Vladana iz Podgorica, izjavljenoj na rješenje Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br. UPI-22-332/25-32/4 od 26.06.2025. godine, na osnovu člana 22 i 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 7 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

PONIŠTAVA SE rješenje Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br. UPI-22-332/25-32/4 od 26.06.2025. godine, i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev Šćepanović Vladana iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima na k.p. 1458 KO Reževići I, na osnovu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Sl. list CG“, 56/18), Tumačenja plana LSL „Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeka Reževića“ br. 175 od 12.12.2024. godine i LSL „Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeka Reževića“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 34/09), izrađenim od strane „INGPOINT“ doo Nikšić.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu iz svih zakonom predviđenih razloga. Isti u bitnom navodi, da su u obrazloženju ožalbenog rješenja navedene činjenice konfuzne i kontradiktorne, a koje se odnose na navode prvostepenog organa da su u odlučivanju istog mjerodavni podaci prema planskom dokumentu, a ne podaci Uprave za nekretnine, za koje žalitelj tvrdi da nisu ni traženi u Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka, pa mu istom nije jasno na osnovu čega je odbijen njegov zahtjev za davanje saglasnosti.

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 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta, a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje

projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da protiv rješenja iz stava 1 ovog člana i rješenja kojim se odbija zahtjev za izdavanje saglasnosti može se izjaviti žalba Ministarstvu, u roku od osam dana od dana dostavljanja rješenja.

U postupku ocjenjivanja zakonitosti ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da postupak koji je prethodio donošenju ožalbenog rješenja, nije pravilno sproveden, te da rješenje nije pravilno i na zakonu zasnovano.

Naime, prvostepeni organ je počinio povredu pravila upravnog postupka iz člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, kojim je jasno propisano da obrazloženje rješenja treba da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni glavne razloge za donijetu odluku.

Članom 11 Zakona o upravnom postupku, propisano je da se u upravnom postupku moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje o upravnoj stvari.

Uvidom u obrazloženje ožalbenog rješenja, zaključuje se da prvostepeni organ kao odlučujući razlog za odluku iz dispozitiva navodi to da izmjene i dopune planske dokumentacije u pogledu namjene, ne mogu da se vrše na osnovu mišljenja obrađivača planskog dokumenta, već da su iste propisane članom 52 i 55 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25), te da zbog izmjena podataka u listu nepokretnosti koje su nastale nakon izrade planskog dokumenta, objekat može biti tretiran novim planskim dokumentom za predmetno područje, što po nalaženu ovog organa predstavlja pogrešno utvrđeno činjenično stanje. Ovo sa razloga, jer su članom 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisana ovlašćenja Glavnog gradskog arhitekta, a to je da isti sagleda i ocijeni usaglašenost idejnog rješenja sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovaja i materijalizacije, kao i osnovnim i drugim urbanističkim parametrima, što je u konkretnom izostalo. Nejasna je i konstatacija prvostepenog organa da su u njegovom postupanju mjerodavni podaci prema planskom dokumentu, a ne podaci Uprave za nekretnine, jer se iz iste ne može izvesti jasan zaključak u kom smislu je ista relevantna za odlučivanje u ovoj upravnoj stvari ako se ima u vidu član 22 Zakona o izgradnji objekata, te procesna pretpostavka za donošenje zakonitog rješenja koja se ogleda u navođenju jasnih razloga za odlučujuće činjenice kako bi obrazloženje bilo razumljivo, što je jedan od uslova iz člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku za donošenje zakonitog rješenja.

Dakle, iz obrazloženja ožalbenog rješenja se ne može jasno zaključiti na kojim konkretnim činjenicama i dokazima prvostepeni organ zasniva svoju odluku, niti je na jasan način obrazložena veza između utvrđenih činjenica i odluke u dispozitivu. Time je povrijeđeno načelo zakonitosti i načelo utvrđivanja materijalne istine iz člana 11 Zakona o upravnom postupku, jer nisu potpuno i pravilno utvrđene sve činjenice koje su od značaja za donošenje zakonite odluke.

Prvostepeni organ je bio dužan da, u skladu sa članom 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, jasno, precizno i razumljivo obrazloži razloge koji su ga vodili prilikom donošenja

odluke, navodeći i razloge zbog kojih nije uvažio navode i dokaze stranke date u toku postupka, kao i da iz obrazloženja rješenja proizlazi logična i pravna povezanost između činjeničnog stanja i zaključka o neispunjenosti uslova za davanje saglasnosti.

Budući da navedeni nedostaci čine da se zakonitost i pravilnost rješenja ne mogu ispitati, a da su posljedica nepravilno sprovedenog postupka i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, to je, po ocjeni ovog organa, bilo potrebno ožalbeno rješenje poništiti i predmet vratiti prvostepenom organu na ponovni postupak.

U ponovnom postupku, prvostepeni organ je dužan da u potpunosti utvrdi sve relevantne činjenice i okolnosti od značaja za odlučivanje, ima u vidu ovlašćenja iz člana 22 Zakona o izgradnji objekata, u dijelu koji se odnosi na usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističko-tehničkim uslovima i urbanističkim parametrima, te da svoje novo rješenje jasno, potpuno i razumljivo obrazloži, u skladu sa članom 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku.

Sledstveno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu rješenja – član 126 stav 7 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



Davidović