



Crna Gora  
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Telefon: +382 33 699 043, arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/23-189/54  
Budva, 10.01.2025. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po žalbi Jekić Ire iz Beograda koju po punomoćju zastupa advokat Nikola J. Dragičević iz Beograda izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj: UP I-22-332/23-189/37 od 06.11.2024. godine, kao i zahtjevu za dobijanje svojstva stranke UP I-22-332/23-189/44 od 27.11.2024. godine na osnovu člana 88, a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 64/17, 44/18), te na osnovu člana 12, 51, i člana 125 st. 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi sledeće :

## RJEŠENJE

I Odbija se žalba Jekić Ire iz Beograda izjavljena na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj: UP I-22-332/23-189/37, kao žalba koja nije izjavljena od strane ovlašćenog lica.

II Odbija se zahtjev Jekić Ire iz Beograda za priznavanje svojstva stranke (zainteresovanog lica), u postupku poslovne oznake broj : UPI-22-332/23-189/1 od 26.12.2023. godine koji se vodi prema zahtjevu Dušanu Franeta, Franeta Vladimiru i Anita DOO Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko-apartmanskog objekta na dijelu UP 20.22, blok br.20A u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11).

## Obrazloženje

Dana 27.12.2024. godine Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva je primila žalbu Jekić Ire iz Beograda zavedenu pod brojem UP I-22-332/23-189/52, izjavljenu na rješenje ove službe broj: UP I-22-332/23-189/37 od 06.11.2024. godine, u predmetu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko-apartmanskog objekta na dijelu UP 20.22, blok br.20A u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11). Glavni gradski arhitekta je žalbu dostavio punomoćniku Anita DOO advokatu Đorđiju Miliću koji je dana 09.01.2025. godine dostavio Odgovor na žalbu.

Uvidom u spise predmeta UPI-22-332/23-189/1 od 28.07.2022. godine utvrđeno je da se aktom broj UPI-22-332/23-189/44 od 27.11.2024.godine, Ira Jekić koju zastupa Advokat Nikola J Dragičević iz Beograda obratila ovom organu sa zahtjevom za svojstvo stranke u navedenom postupku za dobijanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko-apartmanskog objekta na dijelu UP 20.22, blok br.20A u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11).

Služba glavnog gradskog arhitekta je stranci uputila Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka UP I-22-332/23-189/45 od dana 28.11.2024.godine kojim se obavještava: " Svoj interes za učešće u postupku Podnosioc zahtjeva obrazlaže činjenicom da je suvlasnica kp 2111/2 i 2111/3 KO Budva, koje čine sastavni dio UP 21.21 u bloku 20A DUP-a "Budva centar" – izmjene i dopune ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 25/11), te da se kao susjed interesuje za udaljenost objekta na UP 21.22 u

bloku 20A od granice UP 21.21 u bloku 20A koja je data Rješenjem broj UP I-22-332/23-189/39 od dana 08.11.2024. te traži izjašnjenje da li su ispoštovani propisani uslovi udaljenosti definisani važećim planskim dokumentom.

Članom 51 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 46/16 i 37/17), propisano je da je stranka u upravnom postupku fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa ima pravo da učestvuje u postupku. Glavni gradski arhitekta Vas nakon razmatranja Vašeg zahtjeva, a u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku, obavještava o rezultatima ispitnog postupka:

- Rješenjem broj UP I-22-332/23-189/39 od dana 08.11.2024. data je saglasnost na idejno rješenje investitoru Dušanu Franeti, Vladimiru Franeti i Anita doo Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko-apartmanskog objekta na dijelu UP 20.22, blok 20A u zahvatu Izmjena i dopuna DUP "Budva centar" ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 25/11) koga čini dio katastarske parcele br. 2112 KO Budva. Na dan podnošenja zahtjeva za dobijanje svojstva stranke u postupku Rješenje broj UP I-22-332/23-189/39 od dana 08.11.2024. nije pravosnažno, tj. upravni postupak je u toku.
- Zahtjev za dobijanje svojstva stranke u postupku je predato od strane Ire Jekić, po punomoćju Nikola Dragičević, koja je suvlasnik na UP 20.21 u bloku br. 20A u zahvatu Izmjena i dopuna DUP "Budva centar" ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 25/11), koju čine kp 2111/1, 2111/2, 2111/3 i 2111/4 KO Budva.
- U zahtjevu je navedeno da se kp 2111/1, 2111/2, 2111/3 i 2111/4 KO Budva sa istočne (dvorišne) strane direktno graniče sa UP 20.22.
- U zahtjevu je navedeno je da je Jekić Ira suvlasnik na kp 2111/2 i 2111/3 KO Budva.
- Podnosioc zahtjeva konstatuje da UP 20.21 u bloku 20A čine kp kp 2111/1, 2111/2, 2111/3 i 2111/4 KO Budva te navodi da se "sa sigurnošću može konstatovati da ni jedna katastarska parcela ne može predstavljati posebnu ili izdvojenu katastarsku parcelu odnosno urbanističku parcelu".
- Uvidom u zvanično dostavljenu podlogu Uprave za nekretnine, te na internet stranicu Uprave za nekretnine, konstatuje se da navedene katastarske parcele kp 2111/1, 2111/2, 2111/3 i 2111/4 KO Budva predstavljaju izdvojene katastarske parcele. Time ne stoji konstatacija stranke da se "sa sigurnošću može konstatovati da ni jedna katastarska parcela ne može predstavljati posebnu ili izdvojenu katastarsku parcelu odnosno urbanističku parcelu".
- Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 64/17, 44/8, 63/18, 11/19, 82/20, 4/23) je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio. U okviru izdatih urbanističko tehničkih uslova koje su sastavani dio predatog predmetnog idejnog rješenja isto je navedeno u tački 23. Time ne stoji konstatacija stranke da se "sa sigurnošću može konstatovati da ni jedna katastarska parcela ne može predstavljati posebnu ili izdvojenu katastarsku parcelu odnosno urbanističku parcelu". Posebno napominjemo da podnosioc zahtjeva Jekić Ira može ostvariti pravo na građenje na dijelu urbanističke parcele koja je u njenom vlasništvu, a sve u skladu sa gore navedenim.
- Uvidom u internet prezentaciju Uprave za nekretnine – Geoportal konstatuje se da katastarske parcele 2111/2 i 2111/3 KO Budva na kojima je suvlasnik podnosioc zahtjeva Jekić Ira se direktno ne graniče sa UP 21.22 koja je predmet idejnog rješenja. Kp 2111/4 KO Budva čiji je suvlasnik Franeta Dušan se direktno graniči sa UP 21.22 koja je predmet idejnog rješenja.
- U važećem DUP-u "Budva-centar" ID ("Sl.list CG – opštinski propisi", br. 25/11) u karti 07 Plan parcelacije-analitičko geodetski elementi i 09 Regulaciono rješenje dat je grafički prikaz linija urbanističke parcele, glavne građevinske linije, bočnih i zadnje građevinske linije, te definisana zona izgradnje. U tekstualnom dijelu izdatih UT uslova je opisan položaj svih navedenih građevinskih linija za stambenu izgradnju, te u tački 24. Napomena obrazloženo da cjelokupni planski dokument je sastavni dio izdatih UT uslova.



- U tekstualnom dijelu DUP-a definisano je da je kompatibilna namjena stambenoj namjeni turizam, te su definisani uslovi izgradnje objekata turističke namjene "Uslovi za izgradnju tursitičkih kapaciteta" na str. 221 u kojima je precizirano da je glavna građevinska linija definisana grafički a da se zadnja građevinska linija postavlja na udaljenosti od 3,00 m od granice urbanističke parcele.
- Uvidom u idejno rješenje koje je dobilo saglasnost glavnog gradskog arhitekta Rješenjem broj UP I-22-332/23-189/39 od dana 08.11.2024. u prilogu 004 Situacija sa idejnim rješenjem uređenja partera iskotirana je udaljenost objekta od granice UP prema UP 20.21 i iznosi 3,00 m. Ovim se konstatuje da je ispunjen uslov minimalnog udaljenja objekta od zadnje granice urbanističke parcele propisan važećim planskim dokumentom. Predmetno idejno rješenje je objavljeno na internet stranici Opštine Budva ([www.budva.me](http://www.budva.me)), a sve u skladu sa članom 88 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Na osnovu činjenice da se ne radi o prvim susjedima ovaj organ zaključuje da Jekić Ira koju zastupa advokat Nikola Dragičević iz Beograda nema pravni interes da kao stranka učestvuje u postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje".

Odlučujući o zahtjevu podnosioca zahtjeva da u postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje učestvuju kao stranka u postupku, Glavni gradski arhitekta, kao nadležan, je nakon ocjene navoda iz zahtjeva za priznanje svojstva stranke, u skladu sa članom 12 Zakona o upravnom postupku, odlučio kao u dispozitivu, iz razloga koji slijede.

Prema članu 51 st.1 Zakona o upravnom postupku "stranka u upravnom postupku je fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku".

Da bi podnosioci mogli da budu stranke u postupku, potrebno je da imaju "pravo ili pravni interes" o kojem se odlučuje u konkretnom upravnom postupku. Uvidom u internet prezentaciju Uprave za nekretnine – Geoportal konstatuje se da katastarske parcele 2111/2 i 2111/3 KO Budva na kojima je suvlasnik podnosioc zahtjeva Jekić Ira se direktno ne graniče sa UP 21.22 koja je predmet idejnog rješenja. Na osnovu činjenice da se ne radi o prvim susjedima ovaj organ zaključuje da Jekić Ira koju zastupa advokat Nikola Dragičević iz Beograda nema pravni interes da kao stranka učestvuje u postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje.

Takođe, članom 51 Zakona o upravnom postupku propisano je da: "U toku cijelog upravnog postupka javnopravni organ će, po službenoj dužnosti, paziti da li lice koje se pojavljuje kao stranka može biti stranka u postupku i da li stranku zastupa njen zakonski zastupnik, odnosno ovlašćeni predstavnik".

Članom 125 st. 1 Zakona o upravnom postupku propisano je da: "Prvostepeni javnopravni organ ispituje da li je žalba blagovremena, dozvoljena ili izjavljena od strane ovlašćenog lica. Ako žalba nije blagovremena, dozvoljena ili izjavljena od strane ovlašćenog lica, prvostepeni organ odbiće žalbu rješenjem. Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski smatra da je žalba od 27.12.2024. godine podnijeta od strane lica koje nije ovlašćeno pa je odlučeno kao u dispozitivu.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, u roku od 15 dana od prijema. Žalba se dostavlja preko službe Glavnog gradskog arhitekta, a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Glavni gradski arhitekta  
Jelena Lazić, M. Arch.



Dostavljeno:

- Strankama
- U dosije
- Arhivi