



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Broj: 05-332/25-8739/8
Podgorica, 08.04.2026. godine

AURA VITALIS DOO

BUDVA

Rafailovići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR



Slaven Radunović

Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đuričić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-8739/8
Podgorica, 08.04.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Aura Vitallis“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 Project“ Doo Podgorica, za izgradnju apartmanskog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 33.1, blok br.33A, koji čine kat.parcele br.1389/5, 1399, 1400, 1401 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Aura Vitallis“ Doo Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 Project“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.03.2026. godine u 11:42:03 + 02'00' za izgradnju apartmanskog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 33.1, blok br.33A, koji čine kat.parcele br.1389/5, 1399, 1400, 1401 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta nadzemno 2.296,14m² + podzemno 1.647,12 m² (planom zadato 2.343,53m² nadzemno), indeksa izgrađenosti 3.43 (planom zadato 3.50), površine pod objektom 400,54m² (planom zadato 401,75m²); indeksa zauzetosti 0.59 (planom zadato 0.60); spratnosti P+5 (planom zadata preporučena spratnost P+4 uz mogućnost organizovanja podrumskih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-8739/1 od 08.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Aura Vitallis“ Doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 Project“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 08.07.2025.godine u 11:56:05 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 33.1, blok br.33A, koji čine kat.parcele br.1389/5, 1399, 1400, 1401 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-1506/3 izdati dana 06.12.2018. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u idejnom rješenja arhitektonskog projekta projektovano od strane „A12 Project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.03.2026. godine u 11:42:03 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta, na katastarskim parcelama broj 1389/5, 1399, 1400, 1401 KO Bečići, u zahvatu DUP-a Bečići („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 01/09) Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja apartmanskog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta nadzemno 2.296,14m² + podzemno 1.647,12 m² (planom zadato 2.343,53m² nadzemno), indeksa izgrađenosti 3.43 (planom zadato 3.50), površine pod objektom 400,54m² (planom zadato 401,75m²); indeksa zauzetosti 0.59 (planom zadato 0.60); spratnosti P+5 (planom zadata preporučena spratnost P+4 uz mogućnost organizovanja podrumskih etaža). Objekti su postavljeni uz poštovanje propisanih udaljenosti od granica susjednih parcela.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Arhitekturom objekta treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turzima. U cilju očuvanja identiteta i mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja apartmanskog objekta spratnosti P+5. Oblikovanje i materijalizacija objekta predviđeni su u neutralnim tonovima fasade. Arhitektonsku kompoziciju čine dva vertikalna kubusa obložena kamenom, međusobno diferencirana obradom fasade. Veći kubus je razložen horizontalnim bijelim elementima, dok je manji oblikovan kao kompaktan, monolitan volumen, čime se postiže suptilan kontrast između dvije cjeline. Terasa dominantnog kubusa projektovane su sa postepenim smicanjem, odnosno smanjenjem kvadrature od prizemlja ka posljednjoj etaži, čime se ostvaruje dinamičan izraz fasade. Bravarija je predviđena u svijetlom bež tonu, sa otvorima velikih dimenzija. Glavni ulaz u objekat projektovan je sa strane pristupne saobraćajnice, dok je u južnom dijelu parcele planiran pristup autoliftu i garažnom prostoru sa ukupno 42 parking mjesta. U okviru objekta predviđeno je 27 apartmana različite tipologije. Uređenje terena obuhvata pristupnu pješačku stazu i kaskadno oblikovane zelene površine. Saobraćajni pristup parceli planiran je preko priključka definisanog DUP-om. Do realizacije planiranog pristupa obezbijeđen je privremeni pristup preko novoprotjektovane saobraćajnice na katastarskoj parceli broj 1460/3 KO Bečići, sa jugoistočne strane parcele, za koji je izdato odobrenje Uprave za saobraćaj Crne Gore broj 04-3962/2 od 20.03.2024. godine.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Aura Vitallis“ Doo Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 Project“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.03.2026. godine u 11:42:03 + 02'00' za izgradnju apartmanskog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 33.1, blok br.33A, koji čine kat.parcele br.1389/5, 1399, 1400, 1401 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

