



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

Број: 05-332/26-350/3

Подгорица, 17.07.2026. године



AURA VITALIS DOO

БУДВА
Рафаиловићи 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР
Славен Радуновић

Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-350/3
Подгорица, 17.07.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) као и члана 18, 112 и 116 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносилаца Зеџ Љубице и „Aura Vitalis“ ДОО Будва, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта објекта, пројектовано од стране ДОО „Калос“, за изградњу туристичког апартманског блока на катастарским парцелама број 581/2 и 573/1 све КО Будва, које чине дио УП 73, блок 17 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Подхошљун“ (Службени лист Црне Горе-општински прописи бр.26/08) Општина Будва, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Одбија се захтјев подносилаца Зеџ Љубице и „Aura Vitalis“ ДОО Будва, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта објекта, пројектовано од стране ДОО „Калос“, за изградњу туристичког апартманског блока на катастарским парцелама број 581/2 и 573/1 све КО Будва, које чине дио УП 73, блок 17 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Подхошљун“ (Службени лист Црне Горе-општински прописи бр.26/08) Општина Будва.

Образложење

Актом број: 05-332/26-350/1 од 16.01.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратили су се подносиоци „Aura Vitalis“ ДОО Будва и Љубица Зеџ, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта објекта, пројектовано од стране ДОО „Калос“, за изградњу туристичког апартманског блока на катастарским парцелама број 581/2 и 573/1 све КО Будва, које чине дио УП 73, блок 17 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Подхошљун“ (Службени лист Црне Горе-општински прописи бр.26/08) Општина Будва.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утађује концепција, услови и начин грађења

објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Увидом у техничку документацију идејног рјешења овај Директорат упутио је на сљедеће недостатке:

- У склопу иденог рјешења доставити потврду о активном чланству у Комори архитеката и планера Црне Горе;
- У табели задатих и остварених урбанистичких параметара, која се налази у склопу техничког описа, кориговати параметар спратности на начин да одговара подацима из урбанистичко техничких услова;
- Урбанистичка парцела не може се формирати на начин којим би се сусједним урбанистичким парцелама на којима су изграђене постојеће грађевине погоршали услови коришћења. При подјели урбанистичке парцеле све новоформиране урбанистичке парцеле морају испуњавати минималне услове (индекс заузетости, индекс изграђености, величина парцеле, удаљења од сусједних парцела). Ширина урбанистичке парцеле за један објект, у свим њеним пресјецима, је минимално 30,0 м. Урбанистичку парцелу формирати сходно поменутиим смјерницама Плана;
- У техничкој документацији идејног рјешења није могуће обухватати, партерно рјешавати, као ни третирати зеленилом и подзидама катастарске парцеле које нису у власништву Подносиоца захтјева. У том смислу, објект са припадајућим партерним уређењем представља заокружену целину која своју пуну функционалност и кохерентност остварује без ослањања на уређење невласничких дјелова парцеле.
- Идејно рјешење ускладити са Правилником о ближим условима и начину прилагођавања објекта за приступ и кретање лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом ("Службени лист ЦГ", бр. 041/25) а посебно у дијелу максималног нагиба рампе;
- Испоштовати смјернице Плана које грађевинску линију гараже прописују на минимално 1.50м од бочних и задње сусједне парцеле;
- Идејно рјешење треба ускладити са правилима прописаним планом у *Табели урбанистичких показатеља сумираних по блоковима* везаним за максимални број станова.

- Потребно је, уколико то конкретни услови локације дозвољавају, да овакви објекти, посједују доминантни грађевински елемент на углу. У том циљу, могуће је да угаони акценат има један спрат више у односу на дату спратност објекта, с тиме да се не може прекорачити индекс изграђености прописан за ту парцелу. Угаоно надвишење треба да буде акценат у простору. У том смислу, значајно редуковати површину односно габарит угаоног надвишења и поставити га на углу објекта;
- Сходно Закону о туризму и угоститељству ("Службени лист ЦГ", бр. 84/24) Туристички апартман је угоститељски објекат намијењен пружању услуга смјештаја туристима на одређено вријеме, који се састоји од дневног боравка, једне или више спаваћих соба, кухиње и купатила. Идејно рјешење ускладити са одредбама поменутог закона а посебно у дијелу студио апартмана које треба укинути.

О наведеном именовани је обавијештен актом Министарства бр. 05-332/26-350/2 од 20.05.2026. године- доказ повратница бр.05-332/26-350/2 од 20.05.2026. године, са потписом примаоца и печатом поште од 25.05.2026. године.

Чланом 116 Закон о управном поступку, утврђено је да кад је управни поступак покренут на захтјев странке, јавноправни орган захтјев може усвојити у цјелости или дјелимично, односно одбити.

Како се подносилац захтјева сходно члану 112 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе" број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), није изјаснио на резултате испитног поступка, то је одлучено као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

