



Broj: 05-332/26-6940/2

Datum: 02.06.2026. godine

**AURA VITALIS DOO BUDVA  
ĐUKIĆ MILAN I ĐUKIĆ KRSTO**

**BUDVA**  
Radanovići bb

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/26-6940/1 od 15.05.2026. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Aura Vitalis Doo Budva, Đukić Milan i Đukić Krsto, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko poslovnog objekta br.1 i apartmanskih objekata br.2, 3, 4, 5 i 6, projektovano od strane „Tria“ doo Budva, na lokaciji koju čine kat.parcele br.5/1, 6, 7, 8 i 9 sve KO Pelinovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (”Službeni List Crne Gore -opštinski propisi br.95/20) Opština Kotor.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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, 92/25 i 160/25), 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, 92/25 i 160/25), 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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, važeći planski dokument i urbanističko - tehničke uslove ovaj Direktoriat je utvrdio sljedeće:

- Shodno grafičkom prilogu iz Plana broj 07a, „Plan namjene površina“ predmetna lokacija se nalazi u okviru Područja uslovne gradnje – moguća izgradnja objekata sa ograničenjima u visini i položaju samog objekta (neophodna saglasnost Agencije na tehničku dokumentaciju) -Legenda aerodroma Tivat, 2-. Prije detaljnijeg sagledavanja predmetnog idejnog rješenja neophodno je isto dopuniti sa mišljenjem Agencije za civilno vazduhoplovstvo po pitanju visine i položaja objekata, te mogućnosti gradnje na predmetnoj lokaciji.
- U sklopu smjernica Uprave za saobraćaj broj 04-2221/2 od 20.03.2025.god i 04-2222/2 od 20.03.2025.god, koje su dio Urbanističko-tehničkih uslova navodi se da se *predmetna lokacija (KP br. 5, KO Pelinovo) nalazi uz magistralni put M-1 dionica Tivat-Jaz na kojoj se vrši rekonstrukcija odnosno izgradnja bulevara, za potrebe čega je urađen elaborat Elaborat eksproprijacije. Uprava je utvrdila da je Elaboratom parcelacije obuhvaćena katastarska parcela broj 5, KO Pelinovo. U Elaboratu eksproprijacije navodi se da je regulaciona linija (RL) linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena i to je u konkretnom slučaju linija eksproprijacije. Građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta i ista može da se planira na minimum 10m od regulacione linije iz razloga što planskim dokumentom nije definisana linija uz budući bulevar. Da bi se u budućnosti mogli odraditi neophodni sadržaji (trotoari, biciklističke staze, servisne saobraćajnice itd.) **neophodno je sačuvati definisani prostor.** Prije detaljnijeg sagledavanja predmetnog idejnog rješenja neophodno je isto dopuniti zvaničnim mišljenjem/tumačenjem Uprave za saobraćaj u pogledu dozvoljenih intervencija i sadržaja u zoni između regulacione i građevinske linije (a sve u skladu sa elaboratom eksproprijacije i glavnim projektom bulevara na koje se Uprava poziva). Neophodno je precizno definisati da li je u ovom pojasu dozvoljeno projektovanje parkinga i internih saobraćajnica koje su ključne za funkcionalnost objekta i predstavljaju uslov za dobijanje saglasnosti na idejno rješenje. U suprotnom, ukoliko je predmetni prostor restriktivan za funkciju lokacije (odnosno ukoliko je nužno da ostane "čist" za eventualne buduće potrebe bulevara) Idejno rješenje se mora redefinisati tako da kompleks nesmetano funkcioniše isključivo unutar građevinske linije, bez oslanjanja na zonu između regulacione i građevinske linije.*
- Idejno rješenje dopuniti sa podužnim presjekom kroz čitavu lokaciju sa prikazom postojećeg terena i osnovu cijele lokacije na kojoj se prikazuju garaže svih objekata (analogno prilogu gdje se prikazuju sve tipske osnove- br. strane 03).

Članom 24 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25 utvrđeno je da uz zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje dostavlja se i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima, te je neophodno da se dostavi mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

