



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Директорат главног државног архитекте



Број: 05-332/26-350/2
Подгорица, 20.05.2026. године

AURA VITALIS DOO

БУДВА
Рафаиловићи бб

Предмет: Обавјештење о резултатима испитног поступка с позивом на члан 111 став 1, 2 и 3 Закона о управном поступку

Актом број: 05-332/26-350/1 од 16.01.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратили су се подносиоци „Аура Витталис“ Доо Будва и Љубица Зеџ, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта објекта, пројектовано од стране ДОО „Калос“, за изградњу туристичког апартаманског 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 „Подкошљун“ (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 утврђује 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 став 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.

Сагледавајући општу и техничку документацију идејног рјешења, овај Директорат упућује на сљедеће недостатке идејног рјешења:

- 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 пресецима, 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 цјелину 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 објект 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.

Сходно наведеном, а у смислу члана 111 Закона о управном поступку потребно је да се изјасните на резултате испитног поступка у смислу овако утврђеног чињеничног стања, односно да се достави тражена допуна ради отклањања утврђених неправилности, а ово у року од 8 (осам) дана од дана пријема овог обавјештења. У супротном, овај јавноправни орган ће донијети рјешење без вашег изјашњавања – члан 112 став 3 Закона о управном поступку.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић