



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-8739/5
Podgorica, 29.01.2026. godine

AURA VITALIS DOO

BUDVA

Rafailovići bb

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

Aktom broj 05-332/25-8739/1 od 08.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Aura Vitalis“ 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 ovlaštenja 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.

Aktom br.05-332/25-8739/4 od 18.11.2025.godine podnosilac zahtjeva dostavio je dopunu idejnog rješenja.

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

Predmetna lokacija na kojoj je planirana izgradnja apartmanskog objekta nalazi se u okviru detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, blok br. 33A. Projektom je predviđen pristup lokaciji sa

istočne strane i to preko parcela 1460/1 i 1460/3 KO Bečići. Uvidom u planski dokument i listove nepokretnosti, grafički prilog *Namjena površina*, utvrđeno je da je predmetnim parcelama predviđena dijelom uređena zelena površina i javna gradska garaža sa komercijalnim i stambenim sadržajima, te da predmetne parcele nisu u vlasništvu investitora. Shodno tome, priključak je predviđen suprotno planskom dokumentu što je potrebno korigovati i isti predvidjeti u skladu sa smjernicama planskog dokumenta.

Dalje je uvidom u grafički prilog *Namjena površina*, utvrđeno da se predmetna lokacija nalazi u okviru namjene Stanovanje srednje gustine. Tekstualni dio planskog dokumenta za ovu namjenu propisuje minimalnu širinu parcele, u svim njenim presjecima, koja iznosi 11m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je širina dijela predmetne lokacije, kat. parcela 1389/5, širine manje od one propisane planskim dokumentom. U skladu sa tim na ovom dijelu parcele nije moguća izgradnja objekta odnosno dijela objekta.

Osim toga, planskim dokumentom je propisana minimalna udaljenost od susjednih objekata koja iznosi 4m. Potrebno je na grafičkim priložima iskotirati udaljenost od susjednih objekata, a na presjecima siluetama prikazati susjedne objekte i njihovu udaljenost.

Član 19 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. Crne Gore“, br. 036/18) propisuje da je turistički apartman ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja turistima na određeno vrijeme, koji se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da apartmani na prizemlju, 2 i 3 spratu (dio objekta na parceli 1389/5), nisu projektovani u skladu sa Pravilnikom, što je potrebno korigovati.

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 5 (pet) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

