



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-16284/2
Podgorica, 03.03.2026. godine

SUNNY CITY DOO

BUDVA

Jadranski put br.21

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-16284/2
Podgorica, 03.03.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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 „Sunny City“ Doo Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ Doo Budva, za izgradnju apartmanskog naselja 2* - apartmanski objekat 31 i objekat 32, na lokaciji koju čini UP 37, blok 20, koju čini kat.parcela br.422/1 KO Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I - izmjene i dopune“ („Službeni list CG“ - opštinski propisi broj 1/14) Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu „Sunny City“ Doo Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2025. godine u 10:12:47 +01'00', za izgradnju apartmanskog naselja 2* - apartmanski objekat 31 i objekat 32, na lokaciji koju čini UP 37, blok 20, koju čini kat.parcela br.422/1 KO Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I - izmjene i dopune“ („Službeni list CG“ - opštinski propisi broj 1/14) Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3.834,99 m² (planom zadato 3.835,80 m²), indeks izgrađenosti 1,80 (planom zadato 1,80), površine pod objektom 815,86 m² (planom zadato 852,4 m²), indeks zauzetosti 0,38 (planom zadato 0,40), spratnosti 2G+S+P+4 (planom zadato G+P+4, uz mogućnost izgradnje podzemne etaže) - 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 05-332/25-16284/1 od 22.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Sunny City“ Doo Budva zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ Doo Budva, za izgradnju apartmanskog naselja 2* - apartmanski objekat 31 i objekat 32, na lokaciji koju čini UP 37, blok 20, koju čini kat.parcela br.422/1 KO Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I - izmjene i dopune“ („Službeni list CG“ - opštinski propisi broj 1/14) 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 obavezno 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-6376/6 izdati dana 22.12.2023. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I - izmjene i dopune“ („Službeni list CG“ - opštinski propisi broj 1/14), opština Budva, na urbanističkoj parceli UP37, blok 20, planirana namjena je stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje (SS4). Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a. Objekti u mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista - objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Predlaže se mogućnost objedinjavanja dvije urbanističke parcele u jednu urbanističku parcelu, ukoliko omogućava bolje i racionalnije rješenje, s tim što se zadržavaju urbanistički parametri za taj tip stanovanja. Zona nove izgradnje sa stanovanjem srednje gustine (SS4), sa objektima srednje visine nalazi se u zapadnom i sjeverozapadnom djelu plana, na padinama brda Dubovica. Veći dio se nalazi na terenu većeg nagiba i sa stanovišta vizura predstavlja jedan od najatraktivnijih djelova grada.

Ova zona je namijenjena novoj izgradnji sa višeporodičnim i višestambenim objektima, indeksa zauzetosti do 0,40 i indeksa izgrađenosti do 1,80.

Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu - list 08. „Planirano stanje - regulacija i nivelacija“.

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. Između regulacione i građevinske linije ne može biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte. Ovo pravilo ne važi za trafostanice.

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00m.
- jednostrano uzidani objekti - 3,00 - 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00 m.
- obostrano uzidani objekti - 0,00 m

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.

Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.

Minimalno odstojanje se računa od stepenica, konzola, lođa i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Uz predmetno idejno rješenje dostavljena je i saglasnost data od strane izvršnog direktora pravnog lica DOO „SUNNY CITY“ BUDVA, PIB 03582892, Sima Mladenovića, da se novoplanirani objekti na katastarskoj parceli 422/1 KO Budva, mogu graditi na manjoj udaljenosti od planom predviđene bočne granice parcele sa katastarskom parcelom 422/3 KO Budva, i da se na tim stranama fasada mogu formirati terase i otvori sa standardnim parapetima, ovjerena od strane Mršović Ljiljane, notara iz Budve, dana 17.12.2025. godine. Kao i saglasnost data od strane Božović Raka i Koljenović Milana, da se novoplanirani objekti na katastarskoj parceli 422/1 KO Budva, mogu graditi na manjoj udaljenosti od planom predviđene bočne granice parcele sa katastarskom parcelom 429 KO Budva, i da se na tim stranama fasada mogu formirati terase i otvori sa standardnim parapetima, ovjerena od strane Mršović Ljiljane, notara iz Budve, dana 17.12.2025. godine.

Podzemna građevinska linija (PGL) kao građevinska linija podzemne etaže namjenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU i u grafičkom prilogu - list 08. „Planirano stanje - regulacija i nivelacija“.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na maks. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Spratnost objekata je data u grafičkom prilogu - list 08. „Planirano stanje - regulacija i nivelacija“.

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

- ukoliko je namjena podruma ili suterena za garažu, stanarske ostave (podrume), magacine ili instalacionu etažu, onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele.

Idejnim rješenjem je predviđena zastupljenost zelenila od 1062,81 m².

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane DOO „LD STUDIO“ BUDVA, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2025. godine u 10:12:47 +01'00', za izgradnju apartmanskog naselja 2*, apartmanski objekti - objekat 31 i objekat 32 na katastarskoj parceli broj 422/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Dubovica I - izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 1/14), opština Budva utvrđeno je

da je projektovani objekat u skladu sa planom predviđenom namjenom SS4 - stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 3835,80 m² (planom zadato 3834,99 m²); indeks izgrađenosti 1.80 (planom zadato 1.80), indeks zauzetosti 0,38 (planom zadato 0,40), spratnosti 2G+S+P+4 (planom zadato G+P+4), .

Objekat je projektovan u okvirima propisanih građevinskih linija. Projektnom dokumentacijom su predviđena ukupno 54 parking mjesta obračunata shodno planom zadatom parametru od 1,1 parking mjesto, po apartmanu (projektovano 43 apartmana i 2 lokala), koja su smještena u podzemnim etažama ispod prizemlja u dva nivoa, garaža -1 u okviru koje je projektovano 26 parking mjesta i garaža -2 u okviru koje je projektovano 28 parking mjesta.

Projektovano rješenje je u skladu sa planom propisanim uslovima za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju.

Shodno prednje navedenom, a uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim, odnosno sa 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) kao i 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 „Sunny City“ Doo Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2025. godine u 10:12:47 +01'00', za izgradnju apartmanskog naselja 2* - apartmanski objekat 31 i objekat 32, na lokaciji koju čini UP 37, blok 20, koju čini kat.parcela br.422/1 KO Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I - izmjene i dopune“ („Službeni list CG“ - opštinski propisi broj 1/14) Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

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

