



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-14381/2  
Podgorica, 20.12.2024. godine

## SUNNY CITY DOO

### BUDVA

Jadranski put br.21

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

Aktom broj 05-332/24-14381/1 od 31.10.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Sunny City“ Doo iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.10.2024. godine u 13:28:16 + 01'00", za izgradnju apartmanskog naselja 2\*, na lokaciji koju čini UP 12, blok 20, koju čini kat.parcela br.422/39 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dubovica I-izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.1/14), Opština Budva.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje i predmetni Planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Neophodno je dostaviti:

- **Elaborat parcelacije po DUP-u** ovjeren od strane Uprave za nekretnine;
- **geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Pored dostavljenih 3D prikaza, neophodno je **dostaviti 3D prikaze uklapanja objekta u neposredno okruženje**, kako bi se objekat u potpunosti sagledao.

Situacione planove je neophodno dopuniti svim relevantnim visinskim kotama terena oko objekta i samog objekta.

Takođe, neophodno je dimenzionisati visinu i širinu podzida, koje su formirane u okviru lokacije. **Visina podzida ne može biti veća od 1,5 m**, osim uz javne saobraćajnice. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Uz širu situaciju potrebno je priložiti poprečni presjek širu situaciju koji prikazuje odnos (nivelacija, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.

Prema garfičkom prilogu *Situacija* evidentirano je površinsko parkiranje upravno sa planiranom saobraćajnicom. Utvrđeno je da je pristup parking mjestima planiran preko površine trptoara, čime je ugrožena bezbjednost pješaka. Kao takva parking mjesta se ne mogu zadržati U skladu sa navedenim **neophodno je korigovati saobraćajno rješenje i obezbijediti nedostajući broj parking mjesta.**

#### **Neophodno je dostaviti osnove svih etaža u objektu.**

Potrebno je preispitati poziciju vertikalnih komunikacija sa aspekta protivpožarne zaštite, budući da je u objektu planirano jedno stepenište. Neophodno je iskotirati rastojanje najudaljenije stambene jedinice i vertikalnih komunikacija. Takođe, imajući u vidu da je planirano jedno stepenište u objektu, neophodno je da bude protivpožarnog karaktera.

Prema grafičkom prilogu *Jugoistočna fasada* evidentirano je da je kota prizemlja 3,55m u odnosu na konačno nivelisani i uređeni teren najnižeg dijela objekta, dok je Planskim dokumentom definisano da je *kota prizemlja na terenu u većem nagibu u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.* Potrebno je kotu prizemlja korigovati prema smjernicama iz Planskog dokumenta.

**Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

U oblikovnom smislu, podzide koje su formirane usled konfiguracije terena je potrebno ozeleniti primjenom vertikalnog zelenila (puzavica i sl.).

Uvidom u tabelu sa ostvarenim parametrima iz grafičkog priloga *Situacija – spoljno uređenje*, zelene površine čine 372,50m<sup>2</sup>, dok prema urbanističkim parametrima definisanim Planskim dokumentom potrebno je obezbijediti 560m<sup>2</sup> površina pod zelenilom. Površine pod zelenilom je potrebno korigovati u skladu sa smjernicama iz Planskog dokumenta.

Potrebno je preispitati **arhitektonsko oblikovanje ulaznih zona u objekat.** Članom 44 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* ("Sl. List Crne Gore", br. 36/18) je definisano da *Prilazi do ulaza, ulaz i naziv ugostiteljskog objekta treba da budu osvijetljeni u vrijeme rada objekta noću. Glavni ulaz i spoljašnji natpisi ugostiteljskog objekta treba da odražavaju stil i karakteristike objekta. Ovo se odnosi na pažljivo planiranje ulaza, korišćenje kvalitetnih materijala, adekvatno osvijetljenje i jasno definisane pristupe. Ulazna zona treba da bude precizno definisana i arhitektonski akcentovana.*

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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 izjašnjavaanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

**Mirjana Đurišić**

