



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: 05-332/24-14381/5
Podgorica, 04.02.2025. 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

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.02.04
13:17:10 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/24-14381/5
Podgorica, 04.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 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), 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 iz Budve za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.01.2025.godine u 12:07:26 + 01'00', za izgradnju apartmanskog naselja 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, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Sunny City“ Doo iz Budve na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.01.2025.godine u 12:07:26 + 01'00', za izgradnju apartmanskog naselja 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, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3351,40m² (planom zadata BGP 3351,40 m²), indeksa izgrađenosti 1,80 (planom zadato 1,80), površine pod objektom 694,57m² (planom zadato 744,80m²); indeksa zauzetosti 0,37 (planom zadato 0,40); spratnosti G+P+4 (planom zadato G+P+4) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

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.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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 ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-7642/5 izdati dana 05.08.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Ugovor o kupoprodaji zaključen između "Good Location Properties" Doo Budva i "Sunny City" Doo Budva UZZ br.538/2024 od 03.04.2024.godine; List nepokretnosti br.3660 KO Budva prepis br.104-919-23485/2024 izdat dana 19.09.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.422/39 KO Budva; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za nekretnine dana 21.03.2014.godine; Sporazum o ustanovljavanju službenosti nužnog kolskog prolaza UZZ br.1110/2024 od 09.07.2024.godine, zaključen između Mugoša Zorana i "Sunny City" Doo Budva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Shodno Planskom dokumentu predmetna lokacija je prema namjeni stanovanje srednjih gustina u zoni nove gradnje – SS4. Površine za stanovanje su namijenjene prvenstveno za stanovanje. U okviru ovih površina 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 i

-objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. Stambena jedinica je stan ili turistički apartman.

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

Spratnost objekta ne može biti veća od one date u grafičkom prilogu br.8 – Planirano stanje – regulacija i nivelacija“ iz Planskog dokumenta. Za predmetnu UP12, maksimalna dozvoljena spratnost iznosi G+P+4. Dozvoljava se izgradnja podzemnih etaža. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih je zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaže može biti u više podzemnih etaža. Ukoliko je namjena podzemnih etaža garaža, stanarske ostave, magacini ili instalaciona etaža, onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BGP objekta.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LD STUDIO“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.01.2025.godine u 12:07:26 + 01'00', za izgradnju apartmanskog objekta, na katastarskoj parceli br.422/39 KO Budva, koja ulazi u sastav UP12, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Dubovica I – izmjene i dopune” Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi, broj 1/14), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja apartmanskog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3351,40m² (planom zadata BGP 3351,40 m²), indeksa izgrađenosti 1,80 (planom zadato 1,80), površine pod objektom 694,57m² (planom zadato 744,80m²); indeksa zauzetosti 0,37 (planom zadato 0,40); spratnosti G+P+4 (planom zadato G+P+4).

Projektovani objekat je planiran kao slobodnostojeći, spratnosti G+P+4. U objektu je predviđeno 39 apartmanskih jedinica, koje su prema strukturi projektovane kao jednosobne, jednoiposobne, dvosobne i dvoiposobne stambene jedinice. Glavni ulaz u objekat je predviđen na nivou IV sprata.

Namjena podzemne etaže je garaža – parking prostor. Veza garaže sa nadzemnim dijelom objekta je ostvarena vertikalnim komunikacijama preko tampon zone.

Planskim dokumentom je definisano minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele i za slobodnostojeće objekte iznosi 2,50m. Izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50-2,50m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00m. Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele iznosi 4,00m. Položaj podzemne građevinske linije definisan je u grafičkom prilogu br. 8 – Planirano stanje – regulacija i nivelacija. Planirani objekat je svojim položajem i gabaritima smješten u okviru građevinskih linija prema datim smjernicama.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno Idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima i zadatom građevinskom linijom.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Novi ambijent, objekat i slično ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrada, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i slično.).

U obradi fasada koristiti svijetle, prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker,...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalan način.

U oblikovnom smislu, planirani objekat je jasnih proporcija i svedene forme. Završna obrada fasada je predviđena u kombinaciji kamena i fasadnog maltera - bavalita. Kamen, u RAL 1013 boji, se postavlja u smaknutom slogu. Boja fuge se predviđa u dominantnoj boji kamena, kojom se vrši oblaganje fasade. Bavalit je u bojama RAL 9015, 9010 i 9014.

Fasadni otvori su od višekomornih profila u dekoru drveta. Na otvorima se predviđaju roletne u dekoru drveta. Oko fasadnih otvora su predviđeni okviri, po uzoru na tradicionalne.

Spoljne ograde su predviđene kao metalne, sa cinkovanim profilima završno plastificiranih u tamnom tonu.

Spoljne stepenice, koje su dio parternog uređenja, se oblažu kamenim pločama u blagom sivom tonu. Kolski prilazi garažama objekta je obložen kamenom kaldrmom u svijetlo sivom tonu. Podzide i potporni zidovi se oblažu prirodnim klesanim kamenom u maniru suvomeđe.

Shodno svemu navedenom, dopunjeno Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.3660 KO Budva prepis br.104-919-23485/2024 izdat dana 19.09.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.422/39 KO Budva, u svojini "Good Location Properties" doo Budva u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Sunny City“ Doo iz Budve na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.01.2025.godine u 12:07:26 + 01'00', za izgradnju apartmanskog naselja 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, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

Mirjana Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Đurišić Date: 2025.02.04
13:18:25 +01'00'