



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

Broj: 05-332/25-5425/3
Datum: 19.09.2025.godine

„SUNNY CITY” DOO

BUDVA
Jadranski put 21

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slavon 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
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: 05-332/25-5425/3
Datum: 19.09.2025.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) 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” d.o.o.**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog naselja na kat.parcelama br.422/6, 422/5, 422/4 i 422/3 KO Budva, na UP 33, UP 34, UP 35 i UP 36, blok 20, DUP-a “Dubovica I” – izmjene I dopune, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev podnosioca **“Sunny city” d.o.o.**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od „Ld studio“ d.o.o. za izgradnju apartmanskog naselja na kat.parcelama br.422/6, 422/5, 422/4 i 422/3 KO Budva, na UP 33, UP 34, UP 35 i UP 36, blok 20, DUP-a “Dubovica I” – izmjene I dopune, Opština Budva.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-5425/1 od 22.04.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **“Sunny city” d.o.o.**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od „Ld studio“ d.o.o. za izgradnju apartmanskog naselja na kat.parcelama br.422/6, 422/5, 422/4 i 422/3 KO Budva, na UP 33, UP 34, UP 35 i UP 36, blok 20, DUP-a “Dubovica I” – izmjene I dopune, Opština Budva.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25), 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.

Sagledavajući dostavljeni zahtjev i Cd, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Dostavljeni urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-332/23-872/3 od 9.10.2023.godine, izdati od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, odnose se na izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP33, blok 20, dok su u poglavlju 6. – *Urbanistički parametri* dati parametri za UP31, koja nije predmet ovog Idejnog rješenja. S tim u vezi, neophodno je izvršiti izmjenu UT uslova u dijelu urbanističkih parametara i dostaviti izmijenjene UT uslove kao dio tehničke dokumentacije Idejnog rješenja.

Shodno smjernicama iz poglavlja 5.3.3. - *Velicina i oblik urbanisticke parcele*, iz planskog dokumenta definisano je da na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanisticke parcele spajanjem dvije ili vise urbanistickih parcela, **do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu**. Dalje, uslovima za *izgradnju novih objekata u zoni pretežno postojeće izgradnje i u zoni nove izgradnje - objekti srednje gustine (SS4)* propisano je da površina UP za ovu namjenu iznosi minimalno 300m², a **maksimalno 2 000m²**. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da predmetnu lokaciju čine UP33, UP34, UP35 i UP36 čija je ukupna površina 7 151,00m². U skladu sa navedenim, konstatuje se da nije ispoštovan parametar koji se odnosi na parcelaciju, odnosno veličinu parcele, te je neophodno za svaku UP predati odvojeni zahtjev, budući da udruživanje UP33, UP34, UP35 i UP36 na bilo koji način prekoračuje propisani parametar parcelacije.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/25-5425/2 od 09.07.2025. godine - dokaz povratnica broj 05-332/25-5425/2 sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 23.07.2025.godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

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**



Miljana Đurišić