



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: 05-332/25-15230/2
Podgorica, 08.12.2025. godine

"SUNNY CITY" DOO Budva

BUDVA

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



Broj: 05-332/25-15230/2
Podgorica, 08.12.2025. 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“ DOO Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LD STUDIO“ DOO Budva, za izgradnju apartmanskog naselja / 2* - apartmanski objekti, na kat. parc. br. 422/6, 422/5, 422/4 i 422/3 sve KO Budva, odnosno na UP33, UP34, UP35 i UP36, blok 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „SUNNY CITY“ DOO Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LD STUDIO“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2025.godine u 13:15:53 + 01'00', za izgradnju apartmanskog naselja / 2* - apartmanski objekti, na kat. parc. br. 422/6, 422/5, 422/4 i 422/3 sve KO Budva, odnosno na UP33, UP34, UP35 i UP36, blok 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekata 12 868,37m²) (planom zadato 12 871,80m²), indeksa izgrađenosti 1,80 (planom zadato 1,80), površine pod objektima 2 756,65m² (planom zadato 2 860,40m²); indeksa zauzetosti 0,38 (planom zadato 0,40); spratnosti G+S+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, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-15230/1 od 02.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „SUNNY CITY“ DOO Budva zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LD STUDIO“ DOO Budva, za izgradnju apartmanskog naselja / 2* - apartmanski objekti, na kat. parc. br. 422/6, 422/5, 422/4 i 422/3 sve KO Budva, odnosno na UP33, UP34, UP35 i UP36, blok 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 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 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 građevniskoj 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Urbanističko tehničke uslove, 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.

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

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi na površinama stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje (SS4). Pored stambenih objekata na ovim površinama se mogu dozvoliti i poslovne i kancelarijske djelatnosti kao i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista. Na zahtjev korisnika ili vlasnika dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela. 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.

Minimalno odstojanje jednostrano uzidanih objekata prema slobodnom dijelu parcela iznosi 2,50m. Ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je odstojanje od susjednog objekta min. 4,00m ovo odstojanje može biti i min. 1,50m. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama najviše do 1,20m, na maks.50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,00m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Izgradnja na ivici parcele moguća je isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele. Građevinska linija garaže u odnosu na bočne granice sa susjednim parcelama je 1,50m. Za potpuno ukopani dio zgrade, koji je namijenjen za garaže, dozvoljeno je građenje između građevinske i regulacione linije.

Ukoliko je namjena podruma ili suterena za garažu, stanarske ostave (podrume), magacine ili instalacionu etažu, njihova površina se ne računa u ukupnu BRGP objekta.

Potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti prema normativu 1,1PM / 1 stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno 1PM / 75m² bruto površine administrativno – poslovne djelatnosti i turističke sadržaje.

Planskim dokumentom nije propisan parametar za zelenilo na parcelama višestambenog stanovanja gdje je uključeno i stanovanje sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima i turistički objekti.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LD STUDIO“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2025.godine u 13:15:53 + 01'00', za izgradnju apartmanskog naselja / 2* - apartmanski objekti, na kat. parc. br. 422/6, 422/5, 422/4 i 422/3 sve KO Budva, odnosno na UP33, UP34, UP35 i UP36, blok 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 turističkog naselja / 2* - apartmanski objekti, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekata 12 868,37m²) (planom zadato 12 871,80m²), indeksa izgrađenosti 1,80 (planom zadato 1,80), površine pod objektima 2 756,65m² (planom zadato 2 860,40m²); indeksa zauzetosti 0,38 (planom zadato 0,40); spratnosti G+S+P+4 (planom zadato G+P+4). Sastavni dio idejnog rješenja čini i saglasnost susjeda za građenje objekta na manjem odstojanju od granica sa susjednim parcelama. U okviru predmetne lokacije obezbijeđeno je ukupno 187PM od čega je 18PM predviđeno na površinskom parking u okviru lokacije.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja planirani objekat svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušava zatečene ambijentalne i graditeljske vrijednosti uže i šire lokacije.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), kao i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Shodno svemu navedenom, dopunjeno idejno rješenje je usaglašeno 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, projektovanog od strane „LD STUDIO“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2025.godine u 13:15:53 + 01'00', za izgradnju apartmanskog naselja / 2* - apartmanski objekti, na kat. parc. br. 422/6, 422/5, 422/4 i 422/3 sve KO Budva, odnosno na UP33, UP34, UP35 i UP36, blok 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dubovica I – Izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 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 građevniskoj 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 žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

