



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: 05-332/24-9376/7
Podgorica, 16.12.2024. godine

„SUNRAF PLUS“ DOO

BUDVA

Sunraf lux apartmani

Rafailovići bb

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



Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-9376/7
Podgorica, 16.12.2024. 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), 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 se „Sunraf Plus“ Doo iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.12.2024.godine u 09:47:16 + 01'00', za izgradnju hotela na lokaciji koju čini UP 13.1, koju čine kat.parcele br.1080/1 i 1080/2 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići ” („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.01/09), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Sunraf Plus“ Doo iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.12.2024.godine u 09:47:16 + 01'00', za izgradnju hotela na lokaciji koju čini UP 13.1, koju čine kat.parcele br.1080/1 i 1080/2 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići ” („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.01/09), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine 4.748,34m² (planom zadato 4.784,29m²), indeksa izgrađenosti 3.57 (planom zadato 3.60), površine pod objektom 795,00m² (planom zadato 795,58m²); indeksa zauzetosti 0.60 (planom zadato 0.60); spratnosti Po+S+P+5 (planom preporučena spratnost P+5 uz mogućnost izgradnje podrumске etaže) - 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 05-332/24-9376/1 od 04.07.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Sunraf Plus“ Doo iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.07.2024.godine u 10:04:37 + 02'00', za izgradnju hotela na lokaciji koju čini UP 13.1, koju čine kat.parcele br.1080/1 i 1080/2 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići ” („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.01/09), 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: 08-332/23-8497/5-2023 izdati dana 06.06.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; List nepokretnosti br.18 KO Bečići elektronski prepis od 15.07.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.1080/2 KO Bečići; List nepokretnosti br.637 KO Bečići elektronski prepis od 15.07.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine za kat.parcelu br.1080/1 KO Bečići; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene 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.

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

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.12.2024. godine u 09:47:16 +01'00', za izgradnju hotela 4*, na katastarskim parcelama broj 1080/1 i 1080/2 KO Bečići, koje odgovaraju urbanističkoj parcel UP 13.1, u zahvatu DUP-a “Bečići” („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta mješovite namjene, ukupne bruto razvijene građevinske površine 4.748,34m² (planom zadato 4.784,29m²), indeksa izgrađenosti 3.57 (planom zadato 3.60), površine pod objektom 795,00m² (planom zadato 795,58m²); indeksa zauzetosti 0.60 (planom zadato 0.60); spratnosti Po+S+P+5 (planom preporučena spratnost P+5 uz mogućnost izgradnje podrumске etaže). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom predviđena izgradnja hotela spratnosti Po+S+P+5. Ukupan kapacitet hotelskog smještaja glavnog objekta je 95 smještajnih jedinica (od čega je 85 hotelskih soba i 10 hotelskih apartmana). Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija usaglašeni su sa funkcijom i karakterom objekta. Estetski izraz je razvijen na principu geometrijske apstrakcije, primjenom modularnog sistema na fasadi. Fasade objekta su predviđene u kombinaciji staklenih površina i kontaktne demit fasade. Projektom je predviđeno da se zona prizemlja i ulazne partije oblaže kamenom, dok su ostale etaže predviđene u kontaktnoj demit fasadi. Velike staklene površine su planirane u vidu staklene zid zavjese. Planiran je ravan krov.

Shodno svemu navedenom, dostavljeno idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.18 KO Bečići elektronski prepis od 15.07.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.1080/2 KO Bečići; u svojini „Sunraf Plus“ Doo, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.637 KO Bečići elektronski prepis od 15.07.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeo je da je kat.parcela br.1080/1 KO Bečići u svojini „Sunraf Plus“ Doo, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorata je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Sunraf Plus“ Doo iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.12.2024.godine u 09:47:16 + 01'00', za izgradnju hotela na lokaciji koju čini UP 13.1, koju čine kat.parcele br.1080/1 i 1080/2 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.01/09), 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

