



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: 05-332/24-9376/2  
Podgorica, 01.11.2024. godine

**„SUNRAF PLUS“ DOO**

**BUDVA**

Sunraf lux apartmani

Rafailovići bb

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

Aktom broj 05-332/24-9376/1 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.

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 ovlaštenja 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 dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnosti:**

Potrebno je precizirati **Izjavu geodetske licencirane organizacije** koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i obezbijeđenog kolskog prilaza objektima na vlasničkim parcelama tj. navesti koje parcele ulaze u sastav svake urbanističke parcele pojedinačno, njihove površine i vlasništvo nad istima, kao i koje parcele odnosno koji djelovi čine lokaciju za građenje– u originalu sa potpisom i pečatom, s obzirom da se u idejnom rješenju, tehničkom opisu i projektom zadatku kao lokacija navode se samo kat.parcele br.1080/1 i 1080/2 KO Bečići,, te je istu potrebno uskladiti, dostaviti **geodetski elaborat parcelacije** za predmetnu lokaciju ovjeren od strane Uprave za nekretnine. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju između ostalog **tehnički opis** uredno potpisati i ovjeriti.

Dostavljena geodetska podloga nije potpisana i pečatirana od strane licencirane geodetske firme koja sadrži granice i koordinate urbanističkih parcela i građevinskih linija, i koja nije starija od šest mjeseci.

Nije dostavljena šira situacija planiranog stanja koja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži ucrtanu građevinsku i regulacionu liniju, udaljenost planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost kao i ucrtano saobraćajno rješenje predviđeno planskim dokumentom. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele. Uz širu situaciju dostaviti presjek koji prikazuje odnos (nivelecija, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama i susjednim objektima.

Na užoj situaciji sa idejnim rješenjem uređenja terena potrebno je prikazati tabelu sa legendom materijala završne obrade površina partera. U okviru tabele/legende egzaktno navesti sve površine i njihov procenat, u skladu sa čl. 13 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. List Crne Gore”, br. 044/18 i 043/19).*

Na presjecima je potrebno označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova ukoliko ih ima. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu prikazani sa obavezanim presjecima kroz fasadne otvore, rampe i ostale elemente fasade.

Na izgledima jasno naznačiti materijalizaciju i kolorit svih dijelova objekta uz opis i legendu.

Potrebno je dostaviti 3D vizuelizacije objekta sa izgledom krova i prikazom postojećeg okruženja. U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim uređenjem terena ne ostane neprikazan.

Sve grafičke priloge, uključujući i 3D prikaze, je neophodno dostaviti potpisane od strane ovlaštenog inženjera na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. List Crne Gore”, br. 044/18, 043/19).

Neophodno je situacijama prikazati postojeće objekte njihovu spratnost i udaljenost od planiranog objekta.

Na svim priložima je potrebno prikazati relativne kote sa pripadajućim apsolutnim kotama, posebno u dijelu garaže gdje se ostvaruje veza sa susjednim objektom.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog *Osnova garaže*, utvrđeno je da je etaži na koti -6,30m pristup obezbijeđen isključivo preko garaže susjednog objekta. Međutim, projektom nije navedeno na kojoj je koti garaža susjednog objekta, niti je dostavljen prilog postojećeg stanja susjedne garaže, kao ni saglasnost vlasnika susjednog objekta za obezbjeđivanje veze sa garažom istog. Potrebno je u okviru tehničke dokumentacije, posebno Tehničkog opisa, jasno naznačiti iz kog razloga se pristup garaži odvija kroz susjedni objekat, da li su predmetni objekti dio veće funkcionalne cjeline, koja je namjena susjednog objekta i da li je susjedna garaža dimenzionisana i projektovana prema tehničkim propisima na način da može da prihvati dodatna opterećenja, kao i dokazati da je obezbijeđena potrebna saglasnost vlasnika susjednog objekta za obezbjeđivanje veze. Osim toga, potrebno je dostaviti adekvatne crteže susjedne podzemne garaže tehnički opremljene, prije svega sa naznačenim nagibom rampe, visinskim kotama i dimenzijama vozne trake, osa itd.

Planskim dokumentom i urbanističko - tehničkim uslovima propisana su minimalna odstojanja slobodnostojećeg objekta od bočnih granica i zadnje granice parcele - 3,0m. Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da udaljenost objekta od granica susjedne parcele nije jasno definisana grafički i numerički na priložima situacija i osnova podzemnih etaža, što je potrebno korigovati i jasno prikazati udaljenost planiranog objekta, poštujući smjernica date planskim dokumentom.

Oblikovanje i materijalizacija planiranog objekta nisu u skladu s njegovom namjenom niti ambijentom lokacije, a u svom arhitektonskom izrazu objekat ne postiže zadovoljavajući nivo kvaliteta. Potrebno je raditi na jačanju mediteranskog karaktera kroz primjenu prirodnih i lokalnih

materijala, izbjegavajući materijale koji nisu karakteristični za primorske klimatske uslove. Novi objekti moraju doprinositi identitetu lokalnih ambijenata, s oblikovanjem koje je prilagođeno kontekstu i razvoju grada u pravcu visokog turizma.

Posebno u dijelu staklenih površina, važno je odabrati prikladniji kolorit i ograničiti velike staklene površine kako bi objekat bolje odgovarao klimatskim prilikama i specifičnostima okruženja jednog primorskog grada. Oblikovanje i materijalizacija treba da odgovore na uslove mediteranskog ambijenta, promovišući dobre prakse i poštujući osnovne principe razvoja lokalne mediteranske arhitekture.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba 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 izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

**Mirjana Đurišić**

