



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: 05-332/24-8042/3  
Podgorica, 08.11.2024. 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 Đuršić

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: 05-332/24-8042/3  
Podgorica, 08.11.2024. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6, člana 98 stav 5 i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 „Sunraf Plus“ Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.06.2024. godine u 15:28:52 +02'00', za izgradnju hotelskog kompleksa - hotel sa depadansima kategorije 5\*, koji je planiran na dijelu urbanističke parcele UP 14.1 koju čine kat. parcele 1083/2, 1084/1, 1086 i 1087/1 KO Bečići, urbanističkoj parceli br. UP 14.2 koju čine kat.parcele 1083/3, 1084/2, 1085/1 i 1087/2 KO Bečići, dijelu urbanističke parcele UP 13.2 koju čine kat.parcele 1064/3, 1064/4, 1459/2, 1076/2, 1077/2 i 1078/1 KO Bečići, urbanističkoj parceli UP 13.3 koju čini kat.parcela 1076/1 KO Bečići i urbanističkoj parceli UP 13.4 koju čine kat.parcele 1075/1 i 1076/4 KO Bečići, u zahvatu DUP-a „Bečići“ („Sl. List Crne Gore“ opštinski propisi br. 01/09), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje br.UP II 05-55/20 od 04.05.2020. godine, i daje se saglasnost „Sunraf Plus“ Doo iz Budve, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.06.2024. godine u 15:28:52 +02'00', za izgradnju hotelskog kompleksa - hotel sa depadansima kategorije 5\*, koji je planiran na dijelu urbanističke parcele UP 14.1 koju čine kat. parcele 1083/2, 1084/1, 1086 i 1087/1 KO Bečići, urbanističkoj parceli br. UP 14.2 koju čine kat.parcele 1083/3, 1084/2, 1085/1 i 1087/2 KO Bečići, dijelu urbanističke parcele UP 13.2 koju čine kat.parcele 1064/3, 1064/4, 1459/2, 1076/2, 1077/2 i 1078/1 KO Bečići, urbanističkoj parceli UP 13.3 koju čini kat.parcela 1076/1 KO Bečići i urbanističkoj parceli UP 13.4 koju čine kat.parcele 1075/1 i 1076/4 KO Bečići, u zahvatu DUP-a „Bečići“ („Sl. List Crne Gore“ opštinski propisi br. 01/09), Opština Budva izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-8042/1 od 10.07.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Sunraf Plus“ Doo iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.06.2024. godine u 15:28:52 +02'00', za izgradnju hotelskog kompleksa - hotel sa depadansima kategorije 5\*, koji je planiran na dijelu urbanističke parcele UP 14.1 koju

čine kat. parcele 1083/2, 1084/1, 1086 i 1087/1 KO Bečići, urbanističkoj parceli br. UP 14.2 koju čine kat.parcele 1083/3, 1084/2, 1085/1 i 1087/2 KO Bečići, dijelu urbanističke parcele UP 13.2 koju čine kat.parcele 1064/3, 1064/4, 1459/2, 1076/2, 1077/2 i 1078/1 KO Bečići, urbanističkoj parceli UP 13.3 koju čini kat.parcela 1076/1 KO Bečići i urbanističkoj parceli UP 13.4 koju čine kat.parcele 1075/1 i 1076/4 KO Bečići, u zahvatu DUP-a „Bečići“ („Sl. List Crne Gore“ opštinski propisi br. 01/09), Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0403-989/1 izdate 24.05.2013. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; Urbanističko-tehničke uslove broj: 0503-1485/12 izdate 10.07.2014. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; Urbanističko-tehničke uslove broj: 04-5377/1 izdate 07.02.2011. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; List nepokretnosti br.18 KO Bečići elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine na dan 08.11.2024.godine za kat.parcele br.1083/2,1084/1, 1086, 1087/1, 1083/3, 1084/2, 1085/1, 1087/2, 1076/2, 1077/2, 1078/1, 1076/1, 1075/1 i 1078/1 sve KO Bečići, List nepokretnosti br.1260 KO Bečići elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine na dan 08.11.2024.godine za kat.parcele br.1064/3, 1064/4, 1459/2 KO Bečići; Prijavu građenja objekta br.071/4-7197/1 od 29.10.2020.godine; Prijavu građenja objekta br.071/4-8196/1 od 22.12.2020.godine; Izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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 ovlašćenja 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 utvđuje 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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov

da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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:

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbijediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su materijali čija primjena nije karakteristična za primorske uslove.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, konstatuje se da je idejno rješenje izmijenjeno u dijelu vizuelizacije objekta, odnosno izgleda fasada objekta i to u cilju unapređenja unutrašnje funkcionalne organizacije i poboljšanja vizuelnog identiteta hotelskog kompleksa.

Projektom su predviđeni materijali koji su usaglašeni sa funkcijom i karakterom objekta. Estetski izraz je razvijen na principu geometrijske apstrakcije, primjenom modularnog sistema na fasadi. Forma i izgled oslikavaju funkciju objekta, a projektom su predviđeni minimalistički volumeni, formirana je modularna mreža na fasadi koja je tretirana na dva načina. Južna fasada otvorena prema moru formirana je u sistemu čipke sa transparentnim ogradama i tankim pregradama koje naglašavaju vizure prema moru, dok je sjeverna fasada prema magistrali zatvorenog tipa u sačastoj matrici sa punim ogradama. Naizmjeničnim inkorporiranjem zelenila u zonama terasa po etažama postignuta je dinamičnost objekta, čime je postignut ugodniji boravak korisnika i poboljšan cjelokupni izgled objekta.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.18 KO Bečići elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine na dan 08.11.2024.godine utvrđeno je da su kat.parcele br.1083/2,1084/1, 1086, 1087/1, 1083/3, 1084/2, 1085/1, 1087/2, 1076/2, 1077/2, 1078/1, 1076/1, 1075/1 i 1078/1 sve KO Bečići, u svojini "Sunraf Plus" Doo u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1260 KO Bečići elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine na dan 08.11.2024.godine utvrđeno je da su kat.parcele br.1064/3, 1064/4, 1459/2 KO Bečići, u svojini "Sunraf Plus" Doo u obimu prava 1/1.

Članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi

novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Sunraf Plus“ Doo iz Budve, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.06.2024. godine u 15:28:52 +02'00', za izgradnju hotelskog kompleksa - hotel sa depadansima kategorije 5\*, koji je planiran na dijelu urbanističke parcele UP 14.1 koju čine kat. parcele 1083/2, 1084/1, 1086 i 1087/1 KO Bečići, urbanističkoj parceli br. UP 14.2 koju čine kat.parcele 1083/3, 1084/2, 1085/1 i 1087/2 KO Bečići, dijelu urbanističke parcele UP 13.2 koju čine kat.parcele 1064/3, 1064/4, 1459/2, 1076/2, 1077/2 i 1078/1 KO Bečići, urbanističkoj parceli UP 13.3 koju čini kat.parcela 1076/1 KO Bečići i urbanističkoj parceli UP 13.4 koju čine kat.parcele 1075/1 i 1076/4 KO Bečići, u zahvatu DUP-a „Bečići“ (”Sl. List Crne Gore” opštinski propisi br. 01/09), Opština Budva izrađeno u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Saglasno izloženom, odlučeno 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

