



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-10659/2
Подгорица, 24.09.2026. године

SUNRAF PLUS DOO

ПОДГОРИЦА

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Mirjana Digitally signed
by Mirjana
Ђуришић
Date: 2026.09.24
14:12:55 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-10659/2
Подгорица, 24.09.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца Sunraf Plus Doo Подгорица за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Архитектонски атеље“ ДОО, за изградњу хотелског комплекса – хотел са депадансима категорије 5*, који је планиран на дијелу УП14.1 коју чине кп 1083/2, 1084/1, 1086 и 1087/1 све КО Бечићи, УП14.2 коју чине кп 1083/3, 1084/2, 1085/1 и 1087/2 све КО Бечићи, дијелу УП13.2 коју чине 1064/3, 1064/4, 1459/2, 1076/2, 1077/2 и 1078/1 све КО Бечићи, УП13.3 коју чине кп 1076/1 и УП13.4 коју чине 1075/1 и 1076/4 све КО Бечићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 01/09), у Општини Будва, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева “SUNRAF PLUS” ДОО, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Архитектонски атеље“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 24.07.2026. године у 11:12:02 +02'00', за изградњу хотелског комплекса – хотел са депадансима категорије 5*, који је планиран на дијелу УП14.1 коју чине кп 1083/2, 1084/1, 1086 и 1087/1 све КО Бечићи, УП14.2 коју чине кп 1083/3, 1084/2, 1085/1 и 1087/2 све КО Бечићи, дијелу УП13.2 коју чине 1064/3, 1064/4, 1459/2, 1076/2, 1077/2 и 1078/1 све КО Бечићи, УП13.3 коју чине кп 1076/1 и УП13.4 коју чине 1075/1 и 1076/4 све КО Бечићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 01/09), у Општини Будва израђено у складу са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката.

Образложење

Актом број 05-332/26-10659/1 од 27.07.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се “SUNRAF PLUS” ДОО захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Архитектонски атеље“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 24.07.2026. године у 11:12:02 +02'00', за изградњу хотелског комплекса – хотел са депадансима категорије 5*, који је планиран на дијелу УП14.1 коју чине кп 1083/2, 1084/1, 1086 и 1087/1 све КО Бечићи, УП14.2 коју чине кп 1083/3, 1084/2, 1085/1 и 1087/2 све КО Бечићи, дијелу УП13.2 коју чине 1064/3, 1064/4, 1459/2, 1076/2, 1077/2 и 1078/1 све КО Бечићи, УП13.3 коју чине кп 1076/1 и УП13.4 коју чине 1075/1 и 1076/4 све КО Бечићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 01/09), у Општини Будва.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица

и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 0403-989/1 издати дана 24.05.2013. године од стране Министарства одрживог развоја и туризма; Урбанистичко-техничке услове број: 04-5377/1 издати дана 07.02.2011. године од стране Министарства одрживог развоја и туризма; Урбанистичко-техничке услове број: 0503-1485/12 издати дана 10.07.2014. године од стране Министарства одрживог развоја и туризма; Урбанистичко-техничке услове број: 04-5380/1 издати дана 07.02.2011. године од стране Министарства одрживог развоја и туризма; Урбанистичко-техничке услове број: 04-5376/1 издати дана 07.02.2011. године од стране Министарства одрживог развоја и туризма; Изјава овлашћене геодетске организације и измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Смјерницама за обликовање и материјализацију дефинисано је сљедеће: обликовање треба да буде у складу са намјеном и са структурама из непосредног окружења у погледу основних параметара форме и принципа организовања физичке средине. Приликом обликовања водити рачуна о једноставности пропорција и форме, прилагођености форме топографији терена, прилагођености климатским условима и употреби аутохтоних материјала, уз поштовање начела јединства амбијента. Материјализацијом објекта обезбиједити амбијентална својства подручја кроз употребу аутохтоних елемената и савремених материјала, чија боја, текстура и остала визуелна својства афирмишу амбијенталне квалитете предметног простора, а у исто вријеме обезбјеђују потребну заштиту објекта.

У циљу очувања идентитета медитеранског амбијента, пожељна је примјена природних, локалних грађевинских материјала. Сугерише се примјена грађевинског камена за облагање фасада, зидање приземних дјелова објекта, подзида, степеништа, извођење елемената пластике и елемената мобилијара. Приликом материјализације објекта избјегавати материјале као што су материјали чија примјена није карактеристична за приморске услове.

Увидом у достављено измијењено идејно рјешење констатује се да се измјене идејног рјешења односе на промјену функционалне организације у дијелу приземља, првог, другог и трећег спрата и у дијелу обликовања наведених етажа, односно изгледа фасада и то у циљу унапређења унутрашње функционалне организације и побољшања визуелног идентитета хотелског комплекса.

Пројектом су предвиђени материјали који су усаглашени са функцијом и карактером објекта. Естетски израз је развијен на принципу геометријске апстракције, примјеном модуларног система на фасади. Форма и изглед осликавају функцију објекта, а пројектом су предвиђени минималистички волумени.

Сходно наведеном, измијењено идејно рјешење је усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева "SUNRAF PLUS" Доо, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Архитектонски атеље“ Доо, овјерено електронским потписом пројектанта дана 24.07.2026. године у 11:12:02 +02'00', за изградњу хотелског комплекса – хотел са депадансима категорије 5*, који је планиран на дијелу УП14.1 коју чине кп 1083/2, 1084/1, 1086 и 1087/1 све КО Бечићи, УП14.2 коју чине кп 1083/3, 1084/2, 1085/1 и 1087/2 све КО Бечићи, дијелу УП13.2 коју чине 1064/3, 1064/4, 1459/2, 1076/2, 1077/2 и 1078/1 све КО Бечићи, УП13.3 коју чине кп 1076/1 и УП13.4 коју чине 1075/1 и 1076/4 све КО Бечићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 01/09), у Општини Будва, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

**Mirjan
a
Đurišić**

Digitally
signed by
Mirjana Đurišić
Date:
2026.09.24
14:14:11
+02'00'