



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
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: 05-1821/6
Podgorica, 26.01.2021. godine

„V.A.S. INVEST“ D.O.O. BUDVA”

BUDVA
Reževići bb

U prilogu akta dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

DOSTAVLJENO:

- naslovu,
- a/a
- „SAGAREN HOLDING LIMITED“ KIPAR, Kipar
- „AVA DEVELOPMENT“ D.O.O. BUDVA, Mainski put bb, Budva
- „BOTICELLI LAND DEVELOPMENT“ D.O.O. BUDVA, Dositejeva 57, Budva
- Adv. Milorad Bojović, „Jadranski put“ bb Budva

MINISTAR



Prof. dr Ratko Mitrović

OBRADILI

Nataša Pavićević
Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I

Siniša Minić
Siniša Minić, samostalni savjetnik I

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: 05-1821/6

Podgorica, 26.01.2021. godine

Direktorat Glavnog državnog arhitekta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući po zahtjevu „V.A.S. INVEST“ D.O.O. Budva, „SAGAREN HOLDING LIMITED“ Kipar, „AVA DEVELOPMENT“ D.O.O. Budva i „BOTICELLI LAND DEVELOPMENT“ D.O.O. Budva, na osnovu čl. 87. st. 1, 4. i 6. i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih naselja T2 i T3 – centralni objekat - HOTEL 5* sa vilama i depadansima, projektovanih na urbanističkim parcelama broj 3a1, 3a2, dio 3a3, 3b1 i 3b2, u okviru K.O. Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko Naselje Smokvica – izmjene i dopune“, Opština Budva (‘‘Službeni list Crne Gore - opštinski propisi’’ broj 13/17), donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE saglasnost „V.A.S. INVEST“ D.O.O. Budva, „SAGAREN HOLDING LIMITED“ Kipar, „AVA DEVELOPMENT“ D.O.O. Budva i „BOTICELLI LAND DEVELOPMENT“ D.O.O. Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih naselja T2 i T3 – centralni objekat HOTEL sa 5*, sa vilama i depadansima, ukupne bruto građevinske površine nadzemnih etaža svih objekata BRGP=59.888,20 m², na urbanističkim parcelama: urbanistička parcela broj 3a1, koju čine katastarske parcele, br. 2709/4, 2709/5, 2825/1, 2824/1, 2830/4, 2823/1, 2820/2, 2820/1, 2820/3, 2821/1, 2821/2, 2822/2, 2817/2, 2845/1, 2846/1, 2843/6, 2844, 2817/1, 2816/1, 2818, 2843/4, 2843/1, 2808/3, 2843/7, 2841/1, 2842/1, 2809/3, 2806/3, 2819/2, sve K.O.Reževići I; urbanistička parcela, 3a2 koju čine katastarske parcele: 2709/7, 2709/17, 2826/3 i 2825/3 sve K.O.Reževići I; dio urbanističke parcele 3a3 kojeg čine katastarske parcele: br. 2812/1, 2709/24, 2813/1, 2814, 2811, 2802, 2803, 2804, 2810/1, 2815/2, 2816/3, 2809/5, 2806/1 i 2807 sve K.O.Reževići I; urbanistička parcela 3b1 koju čine katastarske parcele: br. 2709/18, 2709/17, 2709/3, 2828/1, 2827/1, 2826/1, 2825/4, 2830/1, 2830/2, 2829/1, 2829/2, 2849/2, 2836/1, 2836/2, 2831/1, 2835/1, 2836/3, 2835/2, 2834/2, 2834/1, 2831/2, 2833, 2832/1, 2848/2, 2843/2, 2808/1, 2809/1, 2806/4, 2847, 2840, 2839, 2848/1, 2838, 2837, 2849/1, 2823/3, sve K.O.Reževići I i 3b2, koju čine katastarske parcele, br. 2709/28, 2709/14 i 2709/11, sve K.O.Reževići I, projektovanih od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. iz Podgorice, u okviru KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko Naselje Smokvica - izmjene i dopune“, Opština Budva (‘‘Službeni list Crne Gore - opštinski propisi’’ broj, 13/17), u pogledu materijalizacije i oblikovanja i svih urbanističkih parametara (ukupan indeks izgrađenosti 0,8 i indeks zauzetosti 0,2 na nivou turističkih naselja, ukupna dozvoljena spratnost od 3 do 10 nadzemnih etaža i odnos prema građevinskoj liniji).

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-1821/1 od 02.11.2020. godine, Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta, obratili su se „V.A.S. Invest“ D.O.O. Budva, „Sagaren Holding Limited“ Kipar, „Ava Development“ d.o.o. Budva i „Boticelli

Land Development“ d.o.o. Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih naselja T2 i T3 – centralni objekat -HOTEL 5*, sa vilama i depadansima, projektovanih na urbanističkim parcelama broj 3a1, 3a2, dio 3a3, 3b1 i 3b2, u okviru K.O. Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko Naselje Smokvica - izmjene i dopune“, Opština Budva (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 13/17).

Imenovana privredna društva su uz zahtjev dostavila sledeću dokumentaciju: dopunjeno Idejno rješenje predmetnih objekata u zaštićenoj digitalnoj formi; urbanističko – tehničke uslove broj: 1055-1588/10 i 1055-1589/12 od 24.07.2017. godine, izdate od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma za izgradnju turističkog naselja T2 (UP 3a1, 3a2 i 3a3) i T3 (UP 3b1 i 3b2) u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko Naselje Smokvica“ - Izmjene i dopune, Opština Budva; Elaborati originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - parcelacija po planskom dokumentu za UP 3a1, UP 3a2, UP 3a3, UP 3b1, UP 3b2, sve K.O.Reževići I, urađeni od strane „Navstar 7 „ D.O.O. Nikšić, ovjereni od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Opštine Budva, broj: 953 104-1808/17 od 06.10.2017.godine, br. 953 104-1836/17 od 10.10.2017.godine, 953 104-1834/17 od 10.10.2017.godine, br. 953 104 -1833/17 od 10.10.2017.godine; list nepokretnosti broj 980- prepis, list nepokretnosti 760-prepis, list nepokretnosti 1245-prepis, list nepokretnosti 675-prepis, list nepokretnosti 1020-prepis, list nepokretnosti 180-prepis, list nepokretnosti 1000 – prepis, list nepokretnosti 1236-prepis, list nepokretnosti 117-prepis, list nepokretnosti 162- prepis, izdati od strane Uprava za nekretnine –Područna jedinica Budva; Izjava licenciranog geodetskog privrednog društva „Geo & Arh Projekt „ D.O.O.Podgorica o identifikaciji lokacije na kojoj je planiran predmetni objekat, odnosno tačan opis o preklapanju urbanističkih parcela: UP 3b1, UP 3b2, UP 3a1, UP 3a2, UP 3a3 – TN Smokvica sa katastarskom podlogom taksativno navođenje svih katastarskih parcela, koje čine navedene urbanističke parcele i izjavu projektanta „A-Tim studio, D.O.O. Podgorica, da je tehnička dokumentacija – Idejno rješenje turističkog kompleksa „Smokva Bay, - turistička naselja 2 i 3 – centralni objekat –hotel sa 5 * - vile i depadansi, izrađena sa urbanističko – tehničkim uslovima u pogledu materijalizacije i oblikovanja i svih urbanističkih parametara (ukupan indeks izgrađenosti 0,8 i indeks zauzetosti 0,2 na nivou turističkih naselja i ukupna dozvoljena spratnost od 3 do 10 nadzemnih etaža, detaljno navedeno u tabeli koja je sastavni dio ove Izjave.

Razmatrajući predmetni zahtjev i priložene spise predmeta, ovo ministarstvo-Direktorat Glavnog državnog arhitekta je odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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.

Saglasnost iz stava 4. tač. 1, 2, 4 i 5.ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta – isti član Zakona, stav 5.

Članom 88. Stav 2. Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Aktom, broj: 05-1821/4 od 18.12.2020. godine, Milorad Bojović, advokat iz Budve, obratio se ovom ministarstvu - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta, zahtjevom za priznavanje svojstva stranke u upravnom postupku davanja saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih naselja T2 i T3 – centralni objekat HOTEL 5*, sa vilama i depadansima, na navedenim urbanističkim parcelama. U zahtjevu ističe, da je njegov pravni interes kao zainteresovanog lica iskazan činjenicom da je vlasnik katastarske parcele 2703 iz Lista nepokretnosti 206 K.O.Reževići a koja se graniči sa nepokretnostima na kojim se planira gradnja predmetnih objekata u vlasništvu pravnih lica, kao nosioca zahtjeva za izdavanje tražene saglasnosti.

Postupajući po predmetnom zahtjevu u smislu čl. 11, 14. i 112. Zakona o upravnom postupku, a u vezi člana 51.stav 3. Zakona o upravnom postupku u kojem je jasno propisano da u toku cijelog upravnog postupka, javnopravni organ pazi po službenoj dužnosti da li lice koje se pojavljuje kao stranka, može biti stranka u postupku i da li stranku zastupa njen zakonski zastupnik, odnosno ovlašćeni predstavnik, ovo ministarstvo je održalo usmenu raspravu – Zapisnik o usmenoj raspravi - broj: 05-1821/3 od 14.12.2020. godine na kojoj su uzete izjave imenovanog lica koje je tražilo učešće u ovoj predmetnoj stvari sa utvrđivanjem opravdanosti njegovog iskazanog pravnog interesa, zajedno sa ovlašćenim predstavnicima imenovanih privrednih društava po čijem zahtjevu se vodi ovaj upravni postupak.

Uvidom u dostavljenu Izjavu licenciranog geodetskog privrednog društva „Geo& Arh Projekt“, D.O.O.Podgorica, u kojoj je izvršena identifikacija lokacije na kojoj se planira gradnja turističkih naselja T2 i T3 – centralni objekat HOTEL 5*, sa vilama i depadansima, na urbanističkim parcelama UP 3a1, UP 3a2, dio UP 3a3, UP 3b1, UP 3b2, gdje je njihovim preklapanjem sa katastarskim podlogama utvrđeno koje katastarske parcele ulaze u njihov sastav, a na osnovu uvida u geodetsku podlogu katastarske opštine : Reževići I, Opština Budva, utvrđeno je da se katastarska parcela, broj: 2703 K.O.Reževići I iz Lista nepokretnosti broj 206, koja se nalazi u vlasništvu Milorada Bojović, ne graniči ni sa jednom katastarskom parcelom koje čine urbanističke parcele 3a1, 3a2, dio 3a3, 3b1 i 3b2 u zahvatu Urbanističkog projekta „TN Smokvica“ – izmjene i dopune. Navedena katastarska parcela se graniči samo sa katastarskom parcelom, broj: 2705 K.O. Reževići I, upisanoj u Listu nepokretnosti, broj: 1060, koja je u svojini Države Crne Gore i predstavlja obalno područje.

Takođe je uvidom u Izjavu projektanta „A - Tim Studio“, D.O.O.Podgorica, utvrđeno je da se katastarska parcela 2703 K.O.Reževići I, upisanoj u List nepokretnosti broj: 206, u vlasništvu Milorada Bojović, ne graniči sa zahvatom urbanističkih parcela gdje se planira gradnje predmetnih objekata – TN Smokvica, jer se nalazi u zahvatu Morskog dobra a što je i utvrđeno u izjavi geodetskog privrednog društva „Geo& Arh Projekt“, D.O.O.Podgorica.

Kako katastarska parcela 2703 K.O.Reževići I, nije u neposrednom kontaktu sa zahvatom lokacije koja je predmet izdavanja tražene saglasnosti, kao i da prilaz objektu u vlasništvu Milorada Bojović, nije ugrožen, budući da je javnom saobraćajnicom, planiranom kroz realizaciju urbanističkog projekta „TN Smokvica“ obezbijeđen nesmetan pristup plažama u zoni Morskog dobra, to se shodno utvrđenom činjeničnom stanju i na osnovu odlučujućih činjenica iz citiranih Izjava licenciranog geodetskog privrednog društva „Geo& Arh Projekt“, D.O.O.Podgorica i ovlašćenog projektanta „A-Tim Studio“ D.O.O. Podgorica, nijesu stekli uslovi da se iskazani pravni interes Bojović Milorada u predmetnoj stvari uzme kao opravdan, a time i njegov status kao zainteresovanog lica u predmetnoj stvari odbije kao neosnovan, s pozivom na čl. 51.stav 3.Zakona o upravnom postupku.

Nadalje uvidom u Urbanistički projekat „Turističko Naselje Smokvica - izmjene i dopune“, propisano je između ostalog sledeće: „arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način; „urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće: krovovi su pretežno ravni

ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crijepa; ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinskih instalacija (eksterne jedinice), ali da ih visoko rastinje "skriva"; fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena; malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama; za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen; isključiti upotrebu fasadne opeke; za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo aluminijum ili PVC; omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju; poželjne su pergole "trijemovi"; obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. „Podjela urbanističkih parcela na manje jedinice (moguće faze izgradnje), položaj, gabarit, maksimalna spratnost i maksimalna kota krovnog vijenca svih objekata utvrđuje se na osnovu grafičkog priloga 17 situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja – idejna rješenja; oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao prijedlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli dati u prilogu 15. - Plan parcelacije, regulacije, nivelacije kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.“Građevinska linija iznad zemlje (GL2) - je linija kojom se definiše gabarit izgradnje na nivoima višim od onog na koti terena; obavezno je obezbediti prolaz vozilima hitne pomoći i vatrogasnom vozilu ispod ovih dijelova objekata, tako da najniža kota objekata koji se nalaze van UP mora biti min. 4,5 metra iznad saobraćajnice, ovo se posebno odnosi na spajanje objekata u okviru UP3a i UP3b; građevinska linija ispod zemlje (GL0) - je linija kojom se utvđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele, osim u dijelu saobraćajnica gdje je omogućeno povezivanje dijelova urbanističke parcele u nivou saobraćajnice /pasarele iznad/ i /podzemni prolazi/ ispod saobraćajnice i gdje se ova GL0 poklapa u horizontalnoj projekciji sa GL2; dozvoljena je i poželjnija izgradnja liftova, čak i izvan objekata (uspinjače i kosi liftovi).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo dopunjeno idejno rješenje izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti, planom propisan 0,80, indeks zauzetosti, planom propisan 0,20, spratnost objekata, planom propisana od 3-10 nadzemnih etaža, i odnosom prema građevinskoj liniji, koje je projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ D.O.O. iz Podgorice.

Uvidom u dostavljene Listove nepokretnosti- 980-prepis, 760-prepis, 1245-prepis, 675-prepis, 1020-prepis, 180-prepis, 1000-prepis, 1236-prepis, 117-prepis, 162-prepis, 675-prepis, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za imenovane podnosiocje zahtjeva : „V. A. S. INVEST,“ D.O.O.Budva; „BOTICELLI LAND DEVELOPMENT“ D.O.O.Budva; „AVA DEVELOPMENT“ D.O.O.Budva i „SAGAREN HOLDING LIMITED“- Kipar, čime je utvrđena legitimacija investitora, shodno članu 87. stav 5. Zakona, a u vezi člana 91. stav 1. i stav 6. Zakona u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu.

Rješenjem o davanju saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti, izdato od strane Opština Budva, broj: 01-082/20-2463/1 od 29.10.2020.godine, u članu 1. utvrđeno je da se daje saglasnost za ustanovljavanje prava službenosti prolaza preko katastarskih parcela 2826/2 i 2709/2 sve K.O. Reževići I, koje su u vlasništvu Opštine Budva, kako bi se omogućila izgradnja nadzemne i podzemne pasarele, koja će spajati budući objekat – hotel na urbanističkoj parceli UP 3b1 i hotel na urbanističkoj parceli UP 3a1, investitora „V.A.S.Invest“ D.O.O.Budva.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, našao je da su se stekli uslovi za

davanje saglasnosti „V.A.S. Invest“ D.O.O. Budva, „Sagaren Holding Limited“ Kipar, „Ava Development“ d.o.o. Budva i „Boticelli Land Development“ d.o.o. Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih naselja T2 i T3 – centralni objekat HOTEL sa 5* sa vilama i depadansima, na urbanističkim parcelama broj 3a1, 3a2, dio 3a3, 3b1 i 3b2, projektovanih od strane „A -TIM STUDIO“ D.O.O. iz Podgorice, u okviru K.O. Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko Naselje Smokvica - izmjene i dopune“, Opština Budva (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj, 13/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, osnovnim urbanističkim parametrima - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekata, i odnosom prema građevinskoj liniji.

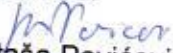
Osim navedenog, u smislu postupanja po članu 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano, da do donošenja plana Generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da su indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele, u dostavljenoj Izjavi projektanta „A -TIM STUDIO“ D.O.O. iz Podgorice, konstatovano je da je dopunjeno idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu, oblikovanja i materijalizacije i svih urbanističkih parametara (ukupan indeks izgrađenosti 0,8 i index zauzetosti 0,2 na nivou turističkih naselja i ukupne dozvoljene spratnosti od 3 do 10 nadzemnih etaža i odnosom prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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.



OBRADILI


Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I


Siniša Minić, samostalni savjetnik I