



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-2802/10, veza: 09-1875/43  
Podgorica, 10.06. 2024. godine

ADVOKATSKA KANCELARIJA „PRELEVIĆ“, O.D. I ADVOKAT SAVO JASNIĆ  
-Punomoćnici „K.D.P. Promotion and Investments Limited“, Dio stranog društva, iz  
Podgorice

Adresa: Bulevar Sv. Petra Cetinjskog 130/VII  
PODGORICA

Predmet: Izjašnjavaње stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona  
o upravnom postupku.

Rješenjem Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, br.09-1875/5 od 28.12.2021. godine, „K.D.P.Promotion and Investments Limited“, Dio stranog društva, iz Podgorice data je saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađen od strane „Arhitektonski studio AIM“, D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 23.12.2021.godine u 8:45:52 + 01'00' za izgradnju Turističkog kompleksa kategorije 5\* na UP br. 1. koju čine kat. parcele, br. 1668/1, 1668/2, 1668/3, 1668/4, 1668/5, 1668/6, 1668/7, 1668/8, 1668/9 i 1668/10 sve K.O.Reževići I u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“, („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 07/09), Opština Budva, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 80.419,00 m<sup>2</sup>, (Planom zadata površina nadzemnih etaža 75.543,00 m<sup>2</sup> – ostvarena 55.432,00 m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti :0,23 ( Planom zadato: 0,23); indeks izgrađenosti: 1,11 ( Planom zadato 1,51); spratnost objekta: 7Su+P+7 za centralni objekat: P+1 za vile (Planom nije zadata spratnost) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji, sa obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Protiv citiranog rješenja Ministarstva, br.09-1875/5 od 28.12.2021.godine, Ivo Zenović je tužbom pokrenuo upravni spor a Upravni sud je Presudom, U.br.923/22 od 04.05.2023. godine, isto poništio u dijelu uvažavanja prava i obaveza tužitelja kao stranke u postupku

i u obrazloženju iste konstatovao da: „ Odredbom člana 2. Zakona o upravnom sporu, propisano je da u upravnom sporu, sud odlučuje o zakonitosti upravnog akta, kao i druge upravne aktivnosti kojom se utvrđuje ili na drugi način utiče na prava, obaveze i pravne interese fizičkog ili pravnog lica, kada je to zakonom propisano. Da bi jedan akt, u smislu navedene odredbe mogao biti predmet upravnog spora, bitno je da je njim odlučeno o pravima, obavezama ili pravnim interesima fizičkog ili pravnog lica.

Imajući u vidu činjenicu, da je tužilac suvlasnik kat. parcele 1741, upisane u listu nepokretnosti 460 K.O.Reževići I koja se nesporno nalazi u zaleđu predmetnog turističkog kompleksa, kategorije 5\* za koji je data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, to je pravni interes tužioca nesumnjiv i na zakonu zasnovan, zbog čega su neosnovani navodi zainteresovanog lica kojima se osporava procesna legitimacija tužioca i kojima se takođe osporava postojanje pravnog interesa za pokretanje ovog spora. Isto tako, neosnovani su navodi zainteresovanog lica o neblagovremenosti podnijete tužbe obzirom da se rok za podnošenje tužbe ne može računati od dana kada je ministarstvo u skladu sa odredbom člana 87.stav 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata dužnoda saglasnost objavi na internet stranici „.

Članom 91. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom a stavom 2. istog člana Zakona data je definicija ko se ima smatrati investitorom, a to je lice koji podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje, odnosno postavljanje objekta propisanu ovim zakonom, a koju čini, između ostalog, dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta – čl. 91. st.3.tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, odnosno položaj stranke u postupku, shodno citiranom čl. 51. Zakona o upravnom postupku.

Nadalje, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog državnog arhitekture i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, upućuje na Presuudu Vrhovnog suda Crne Gore, Uvp. br. 676/23 od 11.07.203. godine, kojom je odbijen je kao nedozvoljen zahtjev „ K.D.P. „ Promotion and Investments Limited „ D.O.O.Podgorica za vanredno preispitivanje gore citirane Presude Upravnog suda Crne Gore br.923/22 od 04.05.2023. godine.

Polazeći od obaveznosti postupanja javnopravnog organa po presudama bilo Upravnog suda Crne Gore ili Vrhovnog suda Crne Gore, shodno zakonskim odredbama Zakona o upravnom sporu - čl.57 (, Službeni list Crne Gore „ br. 56/14), a vezan pravnim shvatanjima i sugestijama iz citirane Presude Upravnog suda Crne Gore, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, je shodno čl. 14.,105 i 112. Zakona o upravnom postupku, dana 25.09.2023. godine održalo usmenu raspravu – Zapisnik, br. 09-1875/41-2021 od 25.09.2023. godine, gdje su shodno načelima ispitnog postupka uzete izjave advokata Dimitrija Dapčevića kao punomoćnika Iva

Zenovića, iz Budve u kojem se u bitnome navodi iskazanost pravnog interesa za imenovanog, vlasništvom na lokaciji kat.parcela, br. 1741 K.O.Reževići I – List nepokretnosti 460, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Budva, koja se graniči sa katastarskim parcelama ma kojim se planira gradnja predmetnog objekta, kao i investitora sa njegovim ovlaštenim zastupnicima koji su priložili dodatne dokaze u dijelu validnosti Riba nagrade za angažovanje autora Idejnog rješenja „Office of Architecture in Barcelona u dijelu članstva Carlosa Ferratera u Kraljevskim Institutu britanskih arhitekata.

Saglasno izloženom činjeničnom stanju i polazeći od citiranog stava, sadržanog u obrazloženju Presude Upravnog suda Crne Gore U.br. Gore U.br.923/22 od 04.05.2023. godine u kojoj je konstatovano **da tužilac ima na zakonu zasnovan pravni interes jer je suvlasnik kat. parcele 1741, upisane u listu nepokretnosti 460 K.O.Reževići I koja se nesporno nalazi u zaleđu predmetnog turističkog kompleksa, kategorije 5\*** ovo ministarstvo, polazeći od obaveznosti postupanja po presudama Upravnog suda Crne Gore – čl. 57. Zakona o upravnom sporu, a u vezi člana 51. Zakona o upravnom postupku, kojim je utvrđeno je da je stranka u postupku, fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima i obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku, rješenjem, br.09-1875/42-2021.godine od 09.10.2023. godine, Ivu Zenović iz Budve priznalo svojstvo stranke u predmetnoj upravnoj stvari.

**Naime, polazeći od ovlaštenja Glavnog Državnog arhitekta, taksativno utvrđenih članom 87, stav 4. tač.1. al. 1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a koja se, između ostalog, odnose na to 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 stav3. ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima: (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i na osnovu uvida u planski dokument - Urbanistički projekat" Turističko naselje Skočičevojka" utvrđeno je sledeće:**

Uvidom u dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, grafičku i tekstualnu dokumentaciju, izjavu projektanta i geodetske organizacije, tehnički opis i ostalu prateću dokumentaciju, investitora „K.D.P. Promotion and Investments Limited „Dio stranog društva, iz Podgorice, izrađenog od strane projekatnata: „Arhitektonski studio AIM „ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom odgovornog projektanta Ivana Miloševića dana 30.05.2024, u 12:02:50 + 02'00', zatim Office Of Architecture in Barselona S.L.P. (OAB), Mr Carlos Ferrater Lambarri Partner arhitekt and Founder Of OAB Doctor, ovjeren elektronskim potpisom dana 30.05.2014. u 12:17:14, +02'00', Borja Ferrater Arquer, ovjeren elektronskim potpisom dana 30.05.2024, u 12:23:30, +02'00' , za izgradnju Turističkog kompleksa SKD Limited - Hotel kategorije 5\*, mješoviti model poslovanja, na urbanističkoj parceli br. UP 1, koju čine kat. parcele, br. 1668/1, 1668/2, 1668/3, 1668/4, 1668/5, 1668/6, 1668/7, 1668/8, 1668/9 i 1668/10 sve K.O.Reževići I u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka, („Službeni list Crne Gore, opštinski propisi, br. 07/09), Opština Budva, je utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima i planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: bruto razvijena građevinska površina korisnih

etaža BRGP=61.132,22 m<sup>2</sup>, (Planom zadata 75.543,00 m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti .0,22 (Planom zadato: 0,23); indeks izgrađenosti: 1,22 ( Planom zadato 1,51); spratnost objekta: od Po+Su+Pr+3 do Po+Su+Pr+10 (Planom nije zadata spratnost), odnos prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Naime, uvidom u planski dokument Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka, utvrđeno je da je planirano sledeće:

Tačkom 7. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA, je propisano:

Uslovi u pogledu planiranih namjena:

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za osnovnu namjenu turizam. Pojedinačne namjene za urbanističke parcele u okviru osnovne namjene date su u dijelu poglavlja Urbanističko-tehnički uslovi. Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su: turizam, zelenilo i saobraćajne površine:

Uslovi za regulaciju i nivelaciju:

Građevinska linija, visinska i horizontalna regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Visinska i horizontalna regulacija definisana je zadatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu.

Spratnost objekta – hotela, apart hotela i depandansa zavisi od izabranih indeksa, odnosno njihove kombinacije. Planom je definisan maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalni indeks zauzetosti.

Kombinovanjem indeksa može se ostvariti različita spratnost objekta (hotela) na način da se dio objekta gradi sa većom visinom i predstavlja reper (kula), čime se ne smiju prekoračiti maksimalni parametri zadati Urbanističkim projektom.

Za vile su, u grafičkom prilogu Idejna rješenja objekata, predložena idejna rješenja i gabariti. Zbog specifičnosti terena i potrebnih preciznih ispitivanja terena, kroz Idejna urbanističko-arhitektonska rješenja za UP 1 i UP 2, koja će biti izabrana sprovođenjem Javnog međunarodnog konkursa, (koji će sprovesti opština Budva ili nadležni organ po Programu u kojem će biti definisana kategorija turističkih objekata u skladu sa razvojnim programima opštine Budva u oblasti turizma), potrebno je provjeriti planska rješenja i mogućnost primjene predloženih Idejnih rješenja objekata ovim Planom.

Uslovi za parcelaciju

Prostor plana je podijeljen na urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom, numeracijom i površinom. Urbanističke parcele su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka.

Pri formiranju urbanističkih parcela vođeno je računa o vlasničkoj strukturi i odnosu urbanističke i katastarske parcele u najvećoj mogućoj mjeri.

U okviru urbanističkih parcela moguća je fazna gradnja objekata, koja se definiše kroz Idejno urbanističko rješenje kao i kroz tehničku dokumentaciju (Idejni projekat, Glavni projekat).

Tačkom 7.3.1 propisano je Oblikovanje prostora i materijalizacija

Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja kao i uređenjem slobodnih površina i partera, stvorice se ukupna dobra slika kompleksa.

Faznost građenja predviđjena projektnom dokumentacijom, mora biti definisana na način da jedna faza bude funkcionalna, prostorna i oblikovna cjelina.

Objekti moraju biti građeni od najkvalitetnijih materijala, a svojim izgledom i sadržajima predstavljati svojevrsnu atrakciju.

Kroz idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje (konkursno rješenje) za UP 1 i UP 2 i glavni projekat (Idejni projekat) za ostale urbanističke parcele (preporučuje se izrada za sve Urbanističke parcele čija je površina veća od 3000 m<sup>2</sup>) potrebno je definisati:

- broj objekata koji će se graditi na lokaciji i njihovu dispoziciju,
- kapacitete i kategorizaciju objekata,
- riješiti saobraćaj unutar urbanističke parcele (kompleksa) i obezbijediti potreban broj parking mjesta u odnosu na konačne kapacitete u skladu sa uslovima iz Projekta,
- primjeniti sve mjere zaštite u skladu sa zakonima, pravilnicima i propisima koji uređuju pojedine segmente zaštite životne sredine.

Tačkom 7.4. propisani su Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata:

U prilogu Urbanističkog projekta su predložena idejna rješenja objekata na urbanističkim parcelama. Uvažavajući izuzetnu vrijednost lokacije i planirane veće građevinska zahvate na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 2, obavezno je sprovođenje Javnog međunarodnog konkursa za izradu Idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja. Konkurs priprema i sprovodi opština Budva u saradnji sa nadležnim Ministarstvom.

Razlog za uslovljavanje Javnog konkursa ili angažovanje arhitekata dobitnika svjetskih nagrada u oblasti arhitekture, na izradi Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja, su smjernice PPO Budva koji prostor (UP 1) definiše kao ekskluzivni turistički kompleks sa 1500 kreveta, koji bi oplemenio obalu i učinio još atraktivnijim stjenoviti odsjek obale, a prostor (UP 2) je ocijenjen kao atraktivan zbog već formiranog kulturnog pejzaža i formiranja atraktivnog ulaska u turističko naselje Skočičevojka.

Izuzetno, Javni međunarodni konkurs se, prema odluci opštine Budva i nadležnog organa-Ministarstva, ne sprovodi u slučaju angažovanja arhitekta dobitnika Pritzkerove nagrade ili RIBA nagrade (Royal Institute of British Architects) uz preporuku da to bude arhitekta Zaha Hadid. Prilikom rješavanja ovih kompleksa moguća su varijantna rješenja u okviru zadatih uslova- dozvoljene građevinske bruto površine objekata i broja kreveta.

Iako je Zakonom o planiranju i uređenju prostora obavezan sadržaj Urbanističkog projekta- Idejna rješenja objekata, predložena idejna rješenja moraju se u daljem postupku provjeriti i ponovo uraditi od strane Investitora za sve urbanističke parcele.

Namjena objekata: Planom je predviđena izgradnja objekata turističke namjene i to: hoteli, apart hoteli sa dependansima, vile, objekti sa stanovima za turiste, apartmanska naselja. U okviru turističke namjene mogu se graditi prateći sadržaji kao što su: pješačke staze, stepeništa, panoramski liftovi, uređene zelene površine, bazeni, što se može smatrati uređenjem terena pripadajuće urbanističke parcele.

#### Urbanistička parcela UP 1:

Na urbanističkoj parceli broj 1 planirana je izgradnja hotela, apart hotela sa dependansima i vila sa svim potrebnim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG 23/05).

Vile predstavljaju turističke objekte koji služe za odmor jedne ili više porodica sa potrebnim osobljem i vrhunskim konforom. (Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. (Sl.list RCG 23/05).

Zbog specifičnosti luksuznog tretmana, krajnji izgled i kapacitet hotela i vila mora se utvrditi kroz idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje koje će biti rezultat sprovedenog Javnog međunarodnog konkursa, a u okviru zadatih uslova i parametara.

Mogu se koristiti preporučena Idejna rješenja objekata iz ovog Projekta.

Za ove objekte, zadati su maksimalni indeksi koji se odnose na urbanističku parcelu, a koji su dati u Tabeli broj 2, a u grafičkom prilogu Idejna rješenja objekata, dati su objekti koji se predlažu za izgradnju u ovom kompleksu.

Kombinovanjem svih tipova objekata ne smije se preći maksimalni zadati indeks izgrađenosti kao i dozvoljeni broj kreveta.

Arhitektura hotela mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način tako da predstavlja atrakciju.

Arhitektura objekata može imati slobodnu savremenu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa mogućnošću primjene tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremen način.

Sadržaj objekata treba da odgovori na svaku turističku potrebu konkretnog korisnika.

Krovovi objekata su kosi u kombinaciji sa ravnim ozelenjenim krovovima ili ravnim krovovima koji se koriste kao terase sa bazenima (ukoliko su etaže objekta tererasasto povučene po terenu i to na strmom terenu).

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski sadržaji za funkcionisanje objekta ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

Kompleks u kojem će biti riješen interni kolski saobraćaj, predviđena i definisana fazna izgradnja objekata ili izgradnja sportskih i drugih potrebnih sadržaja, pješačkih komunikacija, stepeništa, panoramskih liftova, podzemnih garaža i zelenila mora imati riješene i kolske pristupne i snabdjevačke saobraćajnice, čija će lokacija biti prikazana u Idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju.

#### Uređenje parcele:

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekta i uslovima datim u poglavlju Saobraćaj i Pejzažna arhitektura.

U okviru urbanističke parcele definisati kolski pristup i način parkiranja u skladu sa uslovima iz poglavlja Saobraćaj.

U kompleksu se mogu graditi bazeni, trgovi, parkirališta, podzemne garaže, heliodromi i drugi potrebni prateći (komplementarni) sadržaji u skladu sa Idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem.

Svaka vila treba da ima pripadajući slobodan prostor za korišćenje min 1300 m<sup>2</sup>.

Slobodni prostor parcele urediti kaskadno i u terasama koji ujedno predstavlja zonu uređenog, kultivisanog zelenila hortikulture obrade na najvišem nivou.

Intimnost objekata se postiže prirodnim zelenilom i nije dozvoljeno ograđivanje drugim vrstama ograda.

Stepeništa i panoramski liftovi moraju biti pristupačni i otvoreni za sve korisnike prostora i posjetioce i omogućiti vezu sa sadržajima Morskog dobra i stazom uz more.

#### Urbanistički parametri:

Površina urbanističke parcele.....	49 915 m <sup>2</sup>
Građevinska bruto površina objekata.....	75543 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	11487 m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti.....	0.23
Indeks izgrađenosti.....	1.51
Pretpostavljeni kapaciteti :	

-hotel sa pratećim sadržajima (restorani,bazeni,casino,heliiodrom )-220 soba-600 kreveta	
-apart hotel sa depandansima.....	333 apartmana-900 kreveta
- vile.....	32 kreveta
Ukupano broj kreveta.....	1532 kreveta.

Objekat	P pod objektom m2	Građevinska bruto P m2
hotel	3285	22350
apart-hotel sa depandansima	7119	50070
vila 1	262	756
vila 2	262	756
vila 3	262	756
vila 4	297	855
Ukupno	11487	75543

#### SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

U prvoj fazi sprovođenja Plana potrebno je sprovesti Javni međunarodni konkurs za izradu Idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja, a nakon izbora rješenja pristupiti projektovanju i izgradnji saobraćajnica i ostale infrastrukture, u skladu sa konačnim kapacitetima u zahvatu Plana.

Izabrano Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje za urbanističke parcele 1 i 2 će biti osnov za dalju izradu projektne dokumentacije.

Za urbanističke parcele 1 i 2 može se raditi jedno (zajedničko) Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje, ukoliko na obje parcele gradi jedan Investitor.

Idejno rješenje se odabire kroz sprovođenje Javnog međunarodnog konkursa, osim u slučaju da je angažovani arhitekta dobitnik Pritzkerove ili RIBA nagrade (preporuka je da se angažuje arhitekta Zaha Hadid).

#### Preporuka

U okviru Idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja tretirati i kontaktnu zonu Morskog dobra, radi kasnijeg usaglašavanja planiranih sadržaja turističkog kompleksa i komunikacija sa sadržajima zone Morskog dobra. Sadržaji u zoni Morskog dobra su isključivo oni koji su definisani tim Planom, u skladu sa prethodno pribavljenim uslovima nadležnog Ministarstva. Pješačka staza-šetalište uz more koja je PPPNMD planirana kao kontinuirana pješačka promenade zahtijeva slobodan dio prostora na samoj obali u zahvatu Urbanističkog projekta, jer zbog specifičnosti zone Morskog dobra u kontaktu-strme obale na kojoj se ne može u kontinuitetu obezbijediti pješačka komunikacija na nižim kotama (na mjestima je teren iznad mora-potkopan)

U okviru zahvata stvorene su mogućnosti za realizaciju ovog šetališta jer izgradnja objekata nije planirana na ivici strme obale, nego je regulisana građevinskom linijom od cca 20 m od ivice.

Za urbanističke parcele UP 1 i UP 2, koje su predmet Idejnog rješenja (konkursnog rješenja ili rješenja arhitekta dobitnika navedenih nagrada u oblasti arhitekture) dati su prilazi do urbanističkih parcela, ali obzirom na njihovu površinu i planirani kompleks objekata, saobraćajna mreža unutar urbanističkih parcela razrađivaće se tim dokumentom u skladu sa rješenjem kompleksa.

Aktom, br. 01-332/24-2802/4 od 11.03.2024. godine Advokatska kancelarija "Prelević" O.D. i advokat Savo Jasnić kao punomoćnici imenovanog investitora i advokat Dimitrije Dapčević, kao zastupnik Iva Zenović, iz Budve, obavješteni su o sledećem činjeničnom stanju:

Naime, razmatrajući citiranu dostavljenu dokumentaciju, i cijeneći dostavljene dokaze, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je utvrđujući validnost dostavljenih dokaza koji se tiču posjedovanja RIBBA nagrade kao prethodnog pitanja u preduzetim upravnim aktivnostima ovog ministarstva po postavljenom predmetnom zahtjevu je stava:

Naime, uvidom u List nepokretnosti 104 i List nepokretnosti 1004, KO Reževići I, utvrđeno je da je privredno društvo "K.D.P. Promotion And Investments Limited", Republika Kipar, vlasnik katastarskih parcela: 1668/1, 1668/2, 1668/3, 1668/4, 1668/5, 1668/6, 1668/7, 1668/8, 1668/9 i 1668/10 i 1745, ima pravo svojine u obimu prava 1/1. shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Daljim uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da je Opština Budva privrednom društvu "K.D.P. Promotion And Investments Limited" izdala Urbanističko-tehničke uslove za gradnju objekata na navedenim katastarskim parcelama, koje formiraju urbanističke parcele UP1 i UP2, Urbanistički projekat "Turističko naselje Skočidevojka" Budva. Iz dostavljenih Urbanističko-tehničkih uslova br. 06-332/21-219/4 od 04.06.2021. godine i br. 06-332/21-499/2 od 05.07.2021. godine, proizilazi sljedeće: „*Javni konkurs se, prema odluci Opštine Budva i nadležnog organa – Ministarstva, ne sprovodi u slučaju angažovanja arhitekta dobitnika Pritzkerove nagrade ili RIBA nagrade (Royal Institute of British Architects).* U smislu utvrđivanja potpunog činjeničnog stanja, shodno članu 10. Zakona o upravnom postupku – načelo ekonomičnosti u kojem je utvrđeno da se upravni postupak mora voditi bez odugovlačenja i sa što manje troškova ali tako da se pravilno i potpuno utvrde sve činjenice i okolnosti bitne za uspješno i potpuno ostvarivanje i zaštitu prava i pravnih interesa stranaka, utvrđeno je da je ovom ministarstvu dostavljen dokaz od Kraljevskog Instituta britanskih arhitekata, ovjeren od strane Sudskog tumača Ane Šoškić, u potpisu od strane Shega Emini – Menadžerka za dodjeljivanje nagrade, u kojem je konstatovano da je Carlos Ferrater, Arhitektonski biro u Barseloni, (OAB), dobitnik nagrade „ RIBA International Fellowship 2012.godine i da se International Fellowship smatra nagradom „RIBA.-e. U tom smislu, u spisima predmeta se nalazi dopis, „ Riba - Kraljevski Institut Arhitekata Velike Britanije od 10.novembra 2022. godine, ovjeren od strane Sudskog tumača Ane Šoškić kao potvrda da je Carlos Ferrater, INTERNATIONAL Arhitektonski biro u Barseloni ( OAB), dobitnik nagrade RIBA International Fellowship 2012. godine. International Fellowship se smatra nagradom RIBA-e. Nadalje je konstatovano da se u cilju dobijanja nagrade International Fellowship, arhitekta mora biti zainteresovan za postizanje ciljeva RIBA -e, i BITI PRIZNATI ARHITEKTA, koji je pružio doprinos arhitekturi, International Fellowship je doživotna počast koja je omogućena njenim primaocima da koriste sufiks int FRIBA.



Uvidom u Dopis Inženjerske komore Crne Gore, br. 02-2402 od 29.08.2023. godine, utvrđeno je da je Inženjerska komora u dijelu davanja stručnog tumačenja u pogledu priznanja Instituta „RIBBA „ uputila privredno društvo “K.D.P. Promotion and Investments Limited” da se navedeno pitanje direktno tiče Kraljevskog Instituta britanskih arhitekata (Royal Institute of British Architects – RIBA) , te da navedeno mišljenje isključivo može dati Royal Institute of British Architects kao jedini organ nadležan za ocjenu validnosti nagrade izdate arhitekti Carlosu Ferrateru.

Slijedeći ovakav odgovor Inženjerske komore Crne Gore, ovo ministarstvo je izvršilo dalji uvid u dokumentaciju i utvrdilo pored navedenih dokaza i sledeće potvrde:

- Potvrda RIBA instituta HC0432762 od 06.12.2011. godine, kojom se potvrđuje da je Carlos Ferrater inostrani član Kraljevskog instituta britanskih arhitekata, od 06.12.2011. godine – ovjerena kopija sa apostilom i prevodom;
- E-majl RIBA instituta od 22.12.2021. godine, kojim Juliet Leach iz RIBA instituta potvrđuje da je gospodin Carlos Ferrater izabran za internacionalnog člana Kraljevskog instituta britanskih arhitekata 2011. godine, ovjeren od strane sudskog tumača Vesne Radunović;
- Potvrda „ RIBA instituta“ od 24.10.2022. godine, kojim Mica Jones, iz RIBA instituta, potvrđuje da je gospodinu Carlosu Ferrateru 2012. godine dodijeljena nagrada RIBA, o čemu u prilogu šalje saopštenje za medije kao Potvrda o navedenom, uključujući i bliže iformacije o dobitnicima;
- Potvrda iz Registra Španije - Registar privrednih društava Barselone u kojoj su potvrđeni podaci koje se odnose na Društvo - Arhitektonski biro u Barceloni -Članski broj Udruženja B 64114754 upisan u REGISTAR profesionalne Kompanije ove Korporacije i da se Carlos Ferrater - Direktor koji je zajednički i solidarno odgovoran sa pečatom sudskog tumača i da se sastoji od sledećih članova: Carlos Ferrater, Borja Ferrater , Xavier Marti i Lucia Ferrater;
- Izjava potpisana u BARCELONI 14.10.2021. godine, ovjerena od strane sudskog tumača Vesne Radunović da dijele autorstvo svih projekata koje je realizovao njihov arhitektonski studio. Svako može da potpisuje u ime ostalih partnera: Carlos Ferrater, Borja Ferrater , Xavier Marti i Lucia Ferrater.

Uvidom u citirane dostavljene izjave i saopštenje RIBA instituta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je utvrdilo da je arhitekti Carlosu Ferrateru, iz arhitektonskog studija „Office of Architecture in Barcelona“, dana 06. decembra 2011. godine dodijeljen status inostranog člana RIBA instituta - International Fellowship za 2012. godinu, koji se smatra nagradom RIBA. Kako je na prethodno opisan način utvrđeno da je arhitekta Carlos Ferrater, iz arhitektonskog studija „Office of Architecture in Barcelona“, dobitnik RIBA nagrade, ovo ministarstvo Vas obavještava da angažovanjem imenovanog arhitekta na poslovima izrade urbanističko-arhitektonskog rješenja, privredno društvo “K.D.P. Promotion and Investments Limited” se oslobađa obaveze sprovođenja javnog međunarodnog konkursa za izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja u zahvatu Urbanističkog projekta “Turističko naselje Skočičevojka” Budva, u skladu sa Urbanističkim-tehničkim uslovima br. 06-332/21-219/4 od 04.06.2021. godine i br. 06-332/21-499/2 od 05.07.2021. godine, na osnovu prethodno izloženih dokaza.

Nadalje, u spisima predmeta je dostavljen Ugovor o projektanskim uslugama, zaključen 10.06.2021. godine, između " K.D.P. Promotion and Investments Limited „ Kipar i Office of Architecture in Barcelona, kao i Izmjenu zahtjeva, br. 05-334/24-2802/8 od 26.04.2024. godine u dijelu identifikacije svojstva investitora, shodno Odluci o specijalnim ovlaštenjima OV 8746/2024 od 22.04.2024. godine u dijelu koji se odnosi na podnosioca zahtjeva kao dio stranog društva u Podgorici, kojim je isti dobio ovlaštenje za podnošenje zahtjeva u ime i za račun stranog društva sa Kipra, odnosno investitora. U navedenom aktu se ističe da se dostavljanje svih akata podnosiocu - investitoru može vršiti preko adrese pomenutog dijela stranog društva u Crnoj Gori. U spisima predmeta se, između ostalih nalazi i Aneks I Ugovora o projektanskim uslugama zaključen 16.juna 2021. godine a isti Aneks 1 od 08.02.2022. godine, zaključen između K.D.P. Promotion and Investments Limited i „ AIM STUDIO „ D.O.O. Podgorica i Ugovor o projektanskim uslugama zaključen između imenovanih dana 16.06.2021. godine; Izjavu o tačnoj lokaciji planiranog objekta, izdatu od strane licencirane geodetske organizacije „ Geos „ D.O.O.Podgorica od 01.04.2024. godine, Izjavu odgovornog inženjera arhitekture „ AIM STUDIO „ D.O.O.Podgorica iz maja 2024. godine u kojoj je utvrđeno da je idejno arhitektonsko rješenje Turističkog kompleksa – Hotel kategorije 5 \* - Mješoviti model poslovanja na opisanoj lokaciji urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeksom izgrađenosti, indeksom zauzetosti, spratnost – odnosno visina objekta i odnosom prema građevinskoj liniji, shodno važećem planskom dokumentu, urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i Izmijenjeno idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Traženo izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka ovako utvrđenog činjeničnog stanja, potrebno je da dostavite ovom ministarstvu- Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture u roku od tri dana od dana prijema ovog akta.

Ukoliko u ostavljenom roku ne dostavite izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka ovako utvrđenog činjeničnog stanja, ovo Ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Obradila:

Naečelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:

- Naslovu;
- Zenović Ivu, Adresa: Budva, Bijeli do bb (u prilogu ovog dopisa je i izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi);
- a/a.