



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Broj:09-9365/6-2022
Podgorica, 23.02.2023. godine

“ V.A.S. INVEST “ D.O.O.

UI.Dositejeva br. 57.

BUDVA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:

- naslovu;
- a/a.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan
Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije
prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.02.23 09:31:55 +01'00'

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Br.09-9365/6-2022
Podgorica, 23.02.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu "V.A.S. INVEST,, D.O.O. Budva, za izmjenu saglasnosti date rješenjem ovog ministarstva, br. 05-1821/6 od 26.01.2021. godine kojim je „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, data saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih naselja T2 i T3-centarlni objekat - Hotel sa 5* sa vilama i depadansima, ukupne bruto građevinske površine svih objekata BRGP=60.866,20 m2, projektovanog od strane „ANDU ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica i ovjeren elektronskim potpisom dana 24.11.2022.godine u 11:10:54+ 01'00' na urbanističkim parcelama : 3a1, koju čine katastarske parcele, br. 2709/4, 2709/5, 2825/1, 2824/1, 2830/4, 2823/1, 2820/1, 2820/2, 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 kat.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 kat. 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, 282/3 sve K.O.Reževići i urbanistička parcela 3b2 koju čine katastarske parcele br. 2709/28, 2709/14 i 2709/11 sve K.O. Reževići I u zahvatu Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Smokvica „Izmjene i dopune Opština Budva („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 13/17), na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (, Službeni list Crne Gore br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20i86/22) a u vezi čl. 98.st. 5. ovog Zakona, donosi

RJESENJE

Odbija se zahtjev "V.A.S.INVEST,, D.O.O. Budva, za izmjenu saglasnosti, date rješenjem ovog ministarstva, br. 05-1821/6 od 26.01.2021. godine.

Obrazloženje

Aktom, br. 09-9365/1 od 24.11.2022. godine sa dopunama, br. 09-9365/3 od 27.12.2022. godine i br. 09-9365/5-2022 od 06.02.2023. godine, obratili ste se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za izmjenu rješenja ovog ministarstva, br. 05-1821/6 od 26.01.2021. godine

kojim je „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, data saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih naselja T2 i T3-centarlni objekat -Hotel sa 5* sa vilama i depadansima, ukupne bruto građevinske površine svih objekata BRGP=60.866,20 m2, projektovanog od strane „ANDU ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica i ovjeren elektronskim potpisom dana 24.11.2022. godine u 11:10:54+ 01'00', na urbanističkim parcelama: 3a1, koju čine katastarske parcele, br. 2709/4, 2709/5, 2825/1, 2824/1, 2830/4, 2823/1, 2820/1, 2820/2, 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 kat. 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 kat. 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, 282/3 sve K.O. Reževići i urbanistička parcela 3b2 koju čine katastarske parcele br. 2709/28, 2709/14 i 2709/11 sve K.O. Reževići I u zahvatu Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Smokvica,, Izmjene i dopune Opština Budva („Službeni list Crne Gore,, opštinski propisi, br. 13/17), u pogledu materijalizacije i oblikovnosti i svih urbanističkih parametara: ukupan indeks izgrađenosti :0,8 i indeks zauzetosti 0,2 na nivou turističkih naselja, ukupne dozvoljene spratnosti: od 3-10 nadzemnih etaža i ostvaren odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu, sledeće dokaze:

Rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, br. 05-1821/6 od 26.01.2021. godine koje je predmet tražene izmjene od strane imenovanog investitora; Urbanističko-tehnički uslovi, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP 3a (3a1, 3a2 i 3a3) u zahvatu Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Smokvica" Izmjene i dopune, Opština Budva, izdati od strane ovog ministarstva – Direktorat za građevinarstvo, br. 1055-1588/10 od 24.07.2017. godine i br. 1055-1589/12 od 24.07.2017. godine; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije "GEOTIN MNE" D.O.O. iz Podgorice o tačnoj identifikaciji - lokaciji planiranog objekta iz novembra 2022. godine; Izjavu projektanta „Andu Architects“ D.O.O. Podgorica koje je doneseno u skladu sa Stručnim Uputstvom ovog ministarstva, br. 01-1894/1 od 17. novembra 2021. godine uz Izjavu da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta - Smokva Bay Montenegro – Turistička naselja TN2 i TN3 na urbanističkim parcelama UP 3a1, UP 3a2, dio UP 3a3, UP 3b1 i UP 3b2 u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističkog naselja Smokvica,, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, urbanističko-tehničkim uslovima za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55. stav 2 tačka 3 i stav 3. Zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost) od 22.01.2023. godine, List nepokretnosti 980-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu,

Područna jedinica Budva, br. 104-919-170/2023 od 11.01.2023. godine gdje je na kat. parceli, br. 2709/4 K.O.Reževići I utvrđeno pravo svojine u obimu 1/1 za „Stone Capital „ Budva; List nepokretnosti 1236 - izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-172/2023 od 11.01.2023. godine gdje je na kat. parceli, br. 2709/11 K.O. Reževići I utvrđeno pravo svojine u obimu 1/1 za „Sagaren Holding Limited,, D.O.O. Budva; List nepokretnosti 162-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-171/2023 od 11.01.2023. godine gdje je na kat. parceli, br. 2837 i 2838 sve K.O. Reževići I utvrđeno pravo svojine u obimu 1/1 za „V.A.S.INVEST,, D.O.O. Budva; List nepokretnosti 760 - prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva br.104-919-169/2023 od 11.01.2023. godine gdje je na kat. parceli br. 2807 K.O. Reževići I utvrđeno pravo svojine u obimu 1/1 za „AVA DEVELOPMENT,, D.O.O. Budva; List nepokretnosti 1245 - izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-168/2023 od 11.01.2023. godine gdje je na kat. parceli br. 2709/7 K.O. Reževići I utvrđeno pravo svojine u obimu 1/1 za „AVA DEVELOPMENT,, D.O.O. Budva; List nepokretnosti 180 - prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-167/2023 od 11.01.2023. godine gdje je na kat. parceli br. 2818 K.O. Reževići I utvrđeno pravo svojine u obimu 1/1 za za „V.A.S.INVEST,, D.O.O. Budva; List nepokretnosti 1000 - prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-166/2023 od 11.01.2023. godine gdje je na kat. parcelama br. 2822/1 i 2822/2 sve K.O. Reževići I utvrđeno pravo svojine u obimu 1/1 za „V.A.S. INVEST,, D.O.O. Budva; List nepokretnosti 1020 - prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-164/2023 od 11.01.2023. godine, gdje je na kat. parcelama br. 2817/2, 2839 i 2847 sve K.O. Reževići I utvrđeno pravo svojine u obimu 1/1 za „V.A.S. INVEST „D.O.O. Budva; List nepokretnosti 117 - prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-165/2023 od 11.01.2023. godine gdje je na kat. parcelama br. 2819/2, 2840 i 2843/1 sve K.O.Reževići I, utvrđeno pravo svojine u obimu 1/1 za „V.A.S. INVEST,, D.O.O. Budva; List nepokretnosti 675 - prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-173/2023 od 11.01.2023. godine; List nepokretnosti 611 - izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva br. 104-919-175/2023 od 11.01.2023. godine gdje je na kat. parceli br. 2709/24 K.O. Reževići I utvrđeno pravo svojine – Državna svojina sa pravom korišćenja Opštine Budva i Izmijenjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, razmatrajući predmetni zahtjev sa spisima predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja a ovo sa sledećih razloga:

Naime, čl. 87. stav 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđena su ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta a naime, između ostalog, 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).

Stavom 6. istog člana Zakona, propisano je da saglasnost iz stave 4. tač. 1,2,4 i 5. Zakona izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Članom 98. st. 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim slovima. Stavom 2. istog člana Zakona, propisano je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl. Stavom 3. člana 98. Zakona, propisano je da se izmjena iz stava 1. ovog člana može vršiti najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 104. ovog zakona. 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 i s tim u vezi i obavezu investitora da inspekcijskom organu, osim dokumentacije iz stava 4. ovog člana, podnese i saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta – čl. 98. st. 5. i 6. Zakona.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je, shodno članu 111. st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku, aktom br. 09-9365/2 od 20.12.2022. godine, tražilo od imenovanog privrednog društva, izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka u predmetnoj stvari, ukazujući pri tome na sledeće nepravilnosti na osnovu uvida u dostavljenu tehničku dokumentaciju, budući da je utvrđeno da ista nije urađena u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/1), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina i elementima urbanističke regulacije ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14), pravilima struke i planskim dokumentom - Urbanističkim projektom „Turistički kompleks Smokvica“ Izmjene i dopune, Opština Budva („Službeni list Crne Gore„ - opštinski propisi, br. 13/17).

Naime, utvrđeno je sledeće:

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja za izgradnju predmetnog objekta, utvrđeno je da nije moguće obuhvatati, bazen, parterno rješavati, kao ni tretirati zelenilom i podzidama katastarske parcele koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva, a isto se odnosi na južnoj strani do mora, dio između plaže i predmetne lokacije.

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 44/18 i 43/19), tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim

tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora;

U skladu sa članom 10. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta, potrebno je precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli;

Potrebno je dostaviti Geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, a svi grafički prilozi treba da sadrže legendu površina, uključujući 3d prikaze, koje treba dostaviti, potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta.

Šira situaciju planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu, te tabelarno prikazati kapacitete i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela. Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju.

Treba dostaviti prilog Situacije sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom;

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

Na presjecima treba označiti stvarnu liniju postojećeg terena, nasuti teren, zasječeni teren, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

Na osnovama, presjecima, fasadama i situacijama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu;

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana;

Na osnovu člana 18 Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. list Crne Gore", broj 24/10, 33/14), nadzemna etaža je dio zgrade koji je

u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Suteran iz stava 1 ove tačke je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom na zemlji. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.”

U članu 64 Pravilnika, navodi se:”Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja.”

Nadzemne etaže (suteran, prizemlje i spratovi) treba da budu formirane u okviru nadzemne građevinske linije, a vertikalni gabarit suterana pozicioniran u odnosu na morfologiju terena. U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

-Projektovana saobraćajnica -slijepa ulica koja je planirana planskim dokumentom skoro do same obale mora, nije projektovana u skladu sa urbanističkim projektom iz razloga što je znatno kraće dužine od planirane i što joj je putanja - osovina projektovana drugačije od planirane.

Dostaviti detaljno obrazloženje za prikazanu kaskadnu nivelaciju terena i uređenje terena, s obzirom na utvrđenu činjenicu da projektovani teren visinski značajno odstupa od postojećeg.

Planirana namjena - Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da bude usklađen sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Osim navedenog, budući da je predmetni zahtjev podnjet od strane samo jednog privrednog društva: „V.A.S. INVEST,, D.O.O. Budva, naloženo je u aktu ovog ministarstva od 20.12.2022. godine, da se isti dopuni zahtjevima ostalih privrednih društava na koje je glasila prethodna saglasnost čija se izmjena traži - rješenje br. 05-1821/6 od 26.01.2021. godine i to „SAGAREN HOLDING LIMITED,, Kipar, „AVA DEVELOPMENT,, D.O.O. Budva i „BOTICELLI LAND DEVELOPMENT,, D.O.O. Budva, kao i da se dostavi Sporazum o regulisanju međusobnih prava i obaveza, UZZ 1426/18 NKCG - KO 28 od 05.11.2018. godine uz zabilježbu gradnje u korist „V.A.S.Invest“ i „Boticeli Land Development“, kao i Aneks Sporazuma o regulisanju međusobnih prava i obaveza br. UZZ 259/19 od 20.03.2019. godine, zaključenog između Opštine Budva, „Boticelli Land Develompent,, D.O.O. Budva i „Ava Develompent,, D.O.O. Budva, koji su upisani kao teret u koloni G „Lista nepokretnosti 980 - prepis na kat. parceli br. 2709/4 K.O. Reževići I na kojoj pravo svojine ima „LEESON OVEARSEAS LTD,, kao novi investitor u odnosu na prethodno izdatu saglasnost od 26.01.2021. godine, koja se mijenja u ovom upravnom postupku i s tim u vezi dostaviti izjašnjenje u odnosu na okolnost da se javlja novi investitor.

Takođe, Izjavu projektanta, treba dopuniti u smislu člana 98. st. 5. Zakona o planiranja prostora i izgradnji objekata na način što će se detaljno obrazložiti izmjena u odnosu na prethodno stanje na koje je data saglasnost ovog ministarstva, rješenjem br. 05-1821/6 od 26.01.2021. godine, sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara, uz navođenje podataka na kojoj katastarskoj parceli je ostvaren prilaz predmetnom objektu, te da su navedenom izmjenom tehničke dokumentacije usklađeni urbanistički parametri sa urbanističko-tehničkim uslovima br. 1055-1588/10 i br. 1055-1589/12 od 24.07.2017. godine, izdatih od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma.

U odgovoru na akt ovog ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, br. 09-9365/2 od 20.12.2022.godine, kojim se od imenovanih podnosilaca predmetnog zahtjeva traži izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka, shodno čl. 111 i 112. Zakona o upravnom postupku, isti su podnijeli zahtjev za produženje roka za donošenje odluke po postavljenom zahtjevu, navodeći da su razlozi opravdani, jer pribavljanje traženih dokaza – dokumentacije traži uključenost više stručnih ljudi koji, mnogi od njih imaju već preuzete ranije obave, a sve u cilju postizanja najboljih rješenja. Shodno navedenom, Obavještenjem, br. 09-9365/5 od 26.01.2023. godine, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture je produžilo rok za donošenjem odluke u predmetnoj stvari sa datumom isteka roka za postupanje po naloženom: 10.02.2023. godine, shodno čl. 115.st. 2. Zakona o upravnom postupku.

U naknadno dostavljenoj Izjavi privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ANDU ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica od 22.01.2023. godine, konstatuje se da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta „Smokva Bay Montenegro“ – Turistička naselja TN2 i TN3 na urbanističkim parcelama br. UP 3a1, UP 3a2, dio UP 3a3, UP 3b1 i UP 3b2 u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, urbanističko-tehničkim uslovima za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55.stav 2. tačka 3 i stav 3. Zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Utvrđeno je, između ostalog, da se predmetnoj lokaciji, pristupa sa postojećeg lokalnog puta, označenog kao katastarska parcela, br. 2977/1 K.O.Reževići I – svojina Crna Gora 1/1, raspolaganje Opština Budva, te da je saobraćajnica S4, pozicionirana u potpunosti u okviru urbanističke parcele UP 3b1. Napominje se, da su u naseljima projektovana tri velike podzemne garaže sa ukupno 169. parking mjesta, od čega 13 parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti čime je ispoštovan uslov iz planskog dokumenta. Ističe se da je građenje objekta na dijelu UP 3a3 urađeno u skladu sa članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a da je, vodeći računa o konfiguraciji terena, dozvoljeno više suterenskih etaža koje se smatraju nadzemnim etažama. Moguće je planiranje dodatnih podrumkih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno i ekonomski opravdano, radi čega je u skladu sa gore navedenim, u pojedinim objektima planirano više suterenskih etaža, koje su uzete u obračun nadzemnih etaža objekta. Idejnim rješenjem predviđene su podrumske etaže u nekim objektima. Navodi se da je na urbanističkoj parceli UP 3a

projektovano 142 smještajne jedinice, od čega je 97 hotelskih smještajnih jedinica i 45 smještajnih jedinica u depadansima i vilama; na urbanističkoj parceli UP 3b, projektovane su 153 smještajne jedinice od čega 62 hotelske smještajne jedinice i 91 smještajna jedinica u depadansima i vilama a na nivou kompleksa: TN2 + TN3, projektovano je ukupno 295 smještajnih jedinica od čega 159 hotelskih smještajnih jedinica i 135 smještajnih jedinica u depadansima i vilama. Izmjena idejnog rješenja na koje je prethodno data saglasnost ovog ministarstva, br. 05-1821/6 od 26.01.2021. godine, uslovljena je potrebom investitora da se izmijeni urbanističko rješenje, odnosno postavka objekata, gabariti i oblikovnost objekata kao i ukupni broj objekata na lokaciji, što je sve u skladu sa članom 98. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kao i urbanističko-tehničkim uslovima izdatih od strane ovog ministarstva, br. 1055-1588/10 od 24. jula 2017. godine.

Razmatrajući dostavljene priložene dokaze, a na osnovu uvida u dopunjenu tehničku dokumentaciju, kao i sadržinu izjave imenovanog privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, utvrdilo je da imenovano privredno društvo nije postupilo po naloženom iz akta ovog ministarstva br. 09-9365/2 od 20.12.2022. godine – Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka, odnosno isti nije ispravio tehničku dokumentaciju po naloženom u dijelu otklanjanja ovih utvrđenih nepravilnosti:

-zato što je u okviru idejnog rješenja obuhvaćena lokacija na južnoj strani do mora između predmetne lokacije i plaže, i ista se ne nalazi u obuhvatu predmetnih urbanističkih i katastarskih parcela i planskog dokumenta, a na kojoj je projektovan bazen, pješačke i stepenišne komunikacije, parterno uređenje sa podzidama i zelenilom.

-zato što projektni zadatak idejnog rješenja nije usklađen sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), odnosno nije uredno potpisan i ovjeren od strane projektanta i investitora.

-zato što kroz presjeke idejnog rješenja nije detaljno prikazan nasuti i zasječeni teren, nijesu iskotirane visine potpornih zidova i nijesu urađeni presjeci za svaku promjenu u volumenu objekta tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

-zato što nije dostavljeno detaljno obrazloženje za prikazanu kaskadnu nivelaciju terena i uređenje terena s obzirom na utvrđenu činjenicu da projektovani teren visinski značajno odstupa od postojećeg.

Nadalje, uvidom u List nepokretnosti 980 - prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-170/2023 od 11.01.2023. godine, utvrđeno je pravo svojine „Stone Capital„ Budva, u obimu 1/1 za „na kat. parceli br. 2709/4 K.O. Reževići I. Prethodna saglasnost, čija se izmjena traži u ovom upravnom postupku, po članu 98. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data rješenjem ovog ministarstva, br. 05-1821/6 od 26.01.2021. godine, glasi na investitore: „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. Novi investitor „Stone Capital“, Budva, kao vlasnik kat. parcele br. 2709/4 K.O. Reževići I na kojoj je planirana gradnja objekta, se ne pominje u prethodnoj saglasnosti a nije ni podnosilac zahtjeva za davanje tražene saglasnosti. Podnosilac zahtjeva za predmetnu saglasnost je samo „V.A.S. INVEST“, D.O.O. Budva, iako su nosioci prava svojine na predmetnoj lokaciji i „AVA DEVELOPMENT“, D.O.O. Budva i „SAGAREN HOLDING LIMITED“ Kipar.

Kako iz citiranog stava 3. člana 98. Zakona, proizilazi, da se izmjena iz stava 1. ovog člana može vršiti najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 104 ovog zakona, to je kod činjenice da je podnosilac predmetnog zahtjeva za izmjenu prethodne saglasnosti od 26.01.2021. godine, samo „V.A.S. INVEST“, D.O.O. Budva, iako planirana lokacija se nalazi prema ažuriranoj katastarskoj evidenciji u svojini i ostalih privrednih društava „SAGAREN HOLDING LIMITED“, Kipar, „AVA DEVELOPMENT“, D.O.O. Budva i „STONE CAPITAL“, D.O.O. Budva, to se shodno izloženom činjeničnom stanju i sa navedenih razloga, nijesu stekli uslovi za primjenu citiranog člana 98. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Saglasno izloženom riješeno 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:

Pavićević Nataša, dipl. pravnik
Minić Siniša, dipl. inž. arh.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

VLADAN STEVOVIĆ, M.Arch

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan
Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije
prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.02.23 09:31:02 +01'00'