



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: UPII 05-297/20, veza: br. UPII 01-042/24-95/11
Podgorica, 05.06.2024. godine

ADVOKATSKA KANCELARIJA "KOMNENIĆ & PARTNERS"

PODGORICA
Ankarski Bulevar br.16

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



Dostavljeno:

-Naslovu:

-Opštini Budva- Sekretarijat za zaštitu imovine: Adresa-Trg Sunca br.3

-a/a.



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

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Broj: UPII 05-297/20, veza: br. UPII 01-042/24-95/11
Podgorica, 05.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 88. stav 4. tada važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), čl. 126.st.9. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), čl.237 istog Zakona a vezi člana 46.stav 1. Zakona o upravnom postupku, postupajući u ponovnom postupku po Presudi Upravnog suda Crne Gore, U.br. 108/20 od 19.05.2021. godine kojom je poništeno rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. UPII 105-297/19 od 25.12.2019.godine, kojim je u stavu I dispozitiva istog poništeno rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br. 22-U-296/14 od 11.11.2019. godine, a u stavu II dispozitiva istog " MIA INVESTMENT " D.O.O.Podgorica, izdata saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta – hotela sa 5* projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 26 koju čine katastarske parcele, br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva Centar " Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

1. Poništava se rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br. 22-U-296/14 od 11.11.2019. godine.
2. Daje se saglasnost " MIA INVESTMENT " D.O.O.Podgorica, zastupanog putem advokata Miloša Komnenić, iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta – hotel sa 5*, urađenog od strane privrednog društva " LXXVI " D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.09.2019.godine u 15:38+ 02'00", projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 26.1, u okviru Bloka 26 a koju čine katastarske parcele, br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva Centar " Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva.

Obrazloženje

Presudom Upravnog suda Crne Gore, U.br. 344/19 od 03.12.2020.godine, poništeno je rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, br.UPII 105-2582/3 od 21.12.2018. godine, kojim je u stavu 1. dispozitiva ovog rješenja, poništeno rješenje Glavnog Gradskog arhitekta Opština Budva, br. 22-U-19/14 od 16.10.2018. godine, kojim je Opštini Budva- Sekretarijat za zaštitu imovine priznato svojstvo stranke u postupku, pokrenutim po zahtjevu " Mia Investment " D.O.O.Budva za davanjem saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju hotela sa 5* projektvanog na urbanističkoj parceli UP 26, koju čine katastarske parcele, br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog

plana " Budva Centar " Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva, a u stavu II dispozitiva istog rješenja odbijen naprijed navedeni zahtjev. U citiranoj Presudi Upravnog suda, konstatovano je, između ostalog, da " Kod gornjih navoda podnijete žalbe, koji su ponovljeni u tužbi, javnopravni organ je bio dužan dati detaljnije i jasne razloge za svoju ocjenu da se osporenim rješenjem ne dira u njihov po zakonu zasnovan interes, odnosno da se u konkretnom slučaju ne dira u prava i pravne interese Opštine Budva. Jer, tuženi u ovom pravcu navodi okolnost da je Opština Budva, osnivač "Expo Budva " D.O.O. Budva nije od uticaja na drugačije rješenje ove pravne stvari, budući da se pravni interes kao neposredni, sadašnji mora odnositi na konkretnu upravnu stvar a ne na neku eventualnu – buduću. Međutim, tuženi gubi iz vida upravno određenje iz člana 51. stav 1. Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano da stranka u upravnom postupku, fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, 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".

Presudom Upravnog suda Crne Gore, U.broj 108/20 od 19.05.2021. godine, poništeno je rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPII 105-297/19 od 25.12.2019.godine kojim je u stavu I dispozitiva ovog rješenja poništeno rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-U-296/14 od 11.11.2019.godine, a u stavu II dispozitiva istog rješenja data saglasnost „MIA INVESTMENT“ DOO Podgorica na idejno rješenje objekta – hotela sa 5 zvjezdica projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 26.1, kojeg čine katastarske parcele, br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 sve K.O. Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar“ Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 32/08, 25/11), izrađeno od strane „LXXVI“ DOO Podgorica u smislu materijalizacije i oblikovanja.

U citiranoj Presudi Upravnog suda Crne Gore, konstatovano je da je u obrazloženju osporenog rješenja navedeno da prvostepeni organ nije u potpunosti utvrdio sve činjenice koje su bitne za donošenje zakonite odluke i da je iz tih razloga poništeno prvostepeno rješenje. Dalje se konstatuje, da obrazloženje istog sadrži citate iz planskog dokumenta ali da je izostala interpretacija citiranih smjernica, kao i stručno objašnjenje u kojem dijelu je prvostepeni organ pogrešno primijenio smjernice kod ocjene idejnog rješenja.

Sud ukazuje da obrazloženje osporenog rješenja nije dato u skladu sa članom 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) jer tuženi organ nakon što je naveo da je prvostepeni organ propustio da na valjan način utvrdi sve činjenice bitne za rješavanje predmetnog zahtjeva, što je dovelo do donošenja nezakonite odluke, pribavio stručno mišljenje Glavnog državnog arhitekta od 23.12.2019.godine i da je na osnovu tog mišljenja meritorno riješio predmetnu stvar. Isti dalje ukazuje da nedostavljanje pomenutog mišljenja predstavlja kršenje normi kojima se garantuje pravo stranke na učešće u postupku, predviđeno članom 14 Zakona o upravnom postupku.

Postupajući u ponovnom postupku, po primjedbama i sugestijama iz citirane Presude Upravnog suda Crne Gore, U.broj 108/20 od 19.05.2021. godine, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta je donijelo rješenje, br. UPII 105-297/20 od 18.03.2022. godine, kojim je u stavu 1. Dispozitiva ovog rješenja poništio rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br. 22-U-296/14 od 11.11.2019.godine a u stavu 2. Dispozitiva ovog rješenja je izdalo saglasnost "MIA INVESTMENT " D.O.O.Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta urađenog od strane privrednog društva " LXXVI " D.O.O.Podgorica za izgradnju objekta – hotel sa 5*, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 26.1, koju čine katastarske parcele, br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog

urbanističkog plana " Budva Centar" Izmjene i dopune (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva.

Protiv citiranog rješenja Ministarstva, UPII 105-297/20 od 18.03.2022. godine, Opština Budva-Sekretarijat za zaštitu imovine, pokrenula je tužbom upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore, iz svih zakonom predviđenih razloga. Ovo iz razloga, što kako ističu, između ostalog, data je saglasnost za gradnju na dijelu urbanističke parcele UP 26.1 u Bloku 26a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar" Izmjene i dopune, budući da je članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđeno da se može graditi na dijelu urbanističke parcele jedino ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu. Ističu da bi izgradnjom predmetnog objekta onemogućeno korišćenje postojećih sajamskih hala, br. 4 i 5, koje su u vlasništvu pravnog lica „ Expo Budva „ D.O.O. čiji je osnivač Opština Budva.Svoju legitimaciju cijene, kako ističu, činjenicom da je Opština Budva, upravo osnivač ovog pravnog lica, koje je upisano kao vlasnik katastarskih parcela br. 1438 i 1440/1 K.O.Budva te predmetne nepokretnosti unijela kao osnivački ulog Odlukom Skupštine Opštine Budva o njenom pristupanju, osnivanjem ovog preduzeća. Na ime osnivačkog udjela u „ Expo Budva „ Opština Budva je ustupila preduzeću „ Jadranski sajam „ A.D. iz Budve zemljište, označeno kao kat. parcele, br. 1442/17 K.O.Budva, radi formiranja urbanističke parcele UP 24.1 kao i dio kat. parcele, br. 1442/19 K.O.Budva u cilju formiranja predmetne urbanističke parcele UP 26.1 u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom „ Budva – Centar „ Opština Budva, a sve u cilju izgradnje Kongresnog centra u Budvi, sa hotelom kongresnog tipa.Napominju, da se predmetnim narušavanjem jedinstva ovog kompleksa, narušavaju se i imovinski odnosi na njoj.

Polazeći od činjenice da je u toku vođenje upravnog spora po tužbi Opštine Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine pred Upravnim sudom Crne Gore, U 1913/22 od 29.03.2022.godine protiv zakonitosti rješenja UPII 105-297/20 od 18.03.2022. godine, ovo ministarstvo je našlo, a rukovodeći se načelima ekonomičnosti polazeći od sadržine ožalbenih razloga, da su se stekli uslovi za primjenu člana 143 Zakona o upravnom postupku, kojim je jasno propisano je da javnopravni organ protiv čijeg rješenja je blagovremeno pokrenut upravni spor može, do završetka spora, ako uvažava sve zahtjeve tužbe, poništiti ili izmijeniti svoje rješenje iz razloga iz kojih bi sud mogao poništiti takvo rješenje, ako se time ne vrijeđa pravo protivne stranke u upravnom postupku ili pravo trećeg lica.

Ovo iz razloga što se vodilo računa o ispunjenost uslova za blagovremenost tužbe, budući da je ista podnijeta od strane Opštine Budva, dana 29.03.2022. godine neposredno poštom. Takođe, vodeći se razlozima ispunjenosti citiranih uslova iz člana 143 Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo nalazi, da u obrazloženju utuženog rješenja nijesu dati odlučni razlozi koji se tiču tužbenih navoda Opštine Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine u dijelu osporavanja ostvarivanja prilaza objektu na kat. parcelama br. 1438 i 1440/1 K.O.Budva jer se iste nalaze u svojini privrednog društva „ EXPO BUDVA „ D.O.O.Budva, kao pravnog lica čiji je osnivač Budva, što istim daje aktivnu legitimaciju da učestvuju u predmetnom postupku, a time i ispunjenost drugog kumulativnog uslova iz člana 143. Zakona o upravnom postupku, da ovo ministarstvo prije okončanja upravnog spora treba da uvaži ovaj tužbeni razlog, kao i ostale tužbene razloge, istaknute u tužbi imenovanih, a tiču se primjene člana 26 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Navedeno se odnosi na primjenu Odluke o zabrani građenja u okviru navedenog planskog dokumenta, kao i primjenu člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a na što je javnopravni organ u spitnom postupku morao da vodi računa i utvrdi kao odlučne činjenice. Ovo tim prije, što je članom 237.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, jasno propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu

urbanističke parcele ako nedostajući dio urbanističke parcele me 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. S tim u vezi, kako se u sprovođenju ispitnog postupka, morale ispitati ove odlučne činjenice, koje se odnose na zadovoljavanje uslova iz člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a tiču se ostvarivanju odnosno usklađenosti navedenih urbanističkih parametra sa Planom i njihovom umanjenošću za nedostajući dio urbanističke parcele, kao i ostvarivanju prilaza objekta na svom vlasničkom dijelu, ovo ministarstvo rukovodeći se načelima ekonomičnosti uz uvažavanja navedenih kumulativno ispunjenih uslova iz člana 143 Zakona o upravnom postupku je i donijelo rješenje, br. UPII 05-297/20, veza, br. UPII 01-042/24-95/1 od 07.02.2024. godine, kojim je u stavu 1 dispozitiva ovog rješenja a u vezi upravnog spora, usvojena tužba Opštine Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine, protiv rješenja Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, UPII 105-297/20 od 18.03.2022. godine, a u stavu 2. dispozitiva ovog rješenja, poništeno to rješenje ovog Ministarstva, UPII 105-297/20 od 18.03.2022. godine, kojim je izdata saglasnost "MIA INVESTMENT" D.O.O.Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta urađenog od strane privrednog društva "LXXVI" D.O.O.Podgorica za izgradnju objekta – hotel sa 5*, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 26.1, koju čine katastarske parcele, br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva.

Sledstveno izloženom, kako je smisao ovog pravnog sredstva stvaranje zakonske mogućnosti da se u toku trajanja sudskog postupka po tužbi, prije njegovog okončanja, donosiocu osporenog rješenja, nakon upoznavanja sa tužbom, da mogućnost da promijeni svoju odluku, s obzirom na argumentaciju tužbe, uvažavajući pri tome sve tužbene zahtjeve sa stanovišta interesa tužioca i u dijelu ispunjenosti uslova za blagovremenost tužbe ukoliko je ista podnijeta u zakonskom roku od dana prijema upravnog akta, ovo ministarstvo nalazi da je u predmetnoj stvari ostvarena kumulativna ispunjenost uslova iz člana 143 Zakona o upravnom postupku, pri čemu se odredba o trećim licima odnosi na ona lica koja nijesu učestvovala u upravnom postupku u kojem je donijeto osporeno rješenje.

Kako je o primjeni člana 143 Zakona o upravnom postupku u predmetnoj stvari, donošenjem gore citiranog rješenja 07.02.2024. godine, obaviješten Upravni sud, isti je Rješenjem U.br.1913/22 od 21.02.2024. godine, obustavljen postupak u predmetnoj stvari.

Kako je citiranim rješenjem ovog ministarstva, br. UPII 05-297/20, veza, br. UPII 01-042/24-95/1 od 07.02.2024. godine, poništena prethodno izdata saglasnost ovog ministarstva od 18.03.2022. godine, s pozivom na član 143. Zakona o upravnom postupku a vodeći računa o pravnim poslasticama poništaja upravnog akta, shodno članu 142. Zakona o upravnom postupku u kojem je utvrđeno da se poništavanjem rješenja poništavaju i pravne posledice koje je to rješenje proizvelo, ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je ponovo razmatralo zakonitost prvostepene odluke Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br. 22-U-296/14 od 11.11.2019. godine u kojem je odbijen zahtjev "MIA INVESTMENT" D.O.O.iz Podgorice, postavljen prvostepenom organu aktom, br. 22-U-296/1 od 20.09.2019.godine, za izdavanjem saglasnost na idejno rješenje za izgradnju objekta- hotela sa 5* projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 26.1. u okviru Bloka 26 a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva Centar " Opština Budva.

Naime, članom 87 stav 5. tač. 1-6 tada važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), budući da je zahtjev imenovanog privrednog društva izjavljen prvostepenom javnopravnom organu, dana

20.09.2019.godine, utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima; 2) provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45. ovog zakona; 3) propisuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat.

Saglasnost iz stava 5. ovog člana, daje se rješenjem, na zahtjev investitora u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva.

Članom 88. stav 4. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta, odlučuje Ministarstvo.

Polazeći od pravnog stanovišta iskazanog u Presudi Upravnog suda Crne Gore, U.broj 108/20, gdje je jasno data sugestija drugostepenom organu da će u ponovnom postupku tuženi organ, vodeći računa o primjedbama Suda iz ove presude (član 56 ZUS-a), donijeti novo zakonito rješenje, s tim što će se u ponovnom postupku tužitelju - Opštini Budva, Sekretarijat za zaštitu imovine, omogućiti da se izjasni o svim činjenicama i okolnostima koje su od značaja za donošenje zakonitog rješenja, ovo ministarstvo je u prethodno sprovedenim upravnim aktivnostima, shodno članu 14, 111 i 112. Zakona o upravnom postupku a postupajući po primjedbama i sugestijama iz citiranih presuda Upravnog suda Crne Gore, održalo dvije usmene rasprave – Zapisnik, br. UPII 105-2582/6-2018 i UPII 105-297/19 od 22.07.2021.godine , Zapisnik, br. UPII 105-297/20 od 22.02.2022.godine i Zapisnik o usmenoj raspravi, br. UPII 05-042/24.95/10 od 27.03.2024. godine na kojima su uzete izjave ovlašćenih zastupnika investitora i Opštine Budva- Sekretarijat za zaštitu imovine. S tim u vezi su i dostavljena izjašnjenja po čl. 111 i 112. Zakona o upravnom postupku. Aktima, br. 02-430/20-406/6 od 12.08.2021.godine i br. 02-430/22-202/3 od 02.03.2022.godine, Opština Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine je dostavilo izjašnjenja na rezultate ispitnog postupka

U izjašnjenju o rezultatima ispitnog postupka broj 02-430/20-406/6 od 12.08.2021.godine, Opština Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine, između ostalog, upućuje da podnosilac zahtjeva "MIA INVESTMENT" D.O.O.Podgorica, nije legitimisan kao investitor, budući da je uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za nekretnine utvrđeno da "Safiro Beach Resort" D.O.O. Budva ima pravo svojine na katastarskim parcelama broj 1440/2 , 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9, K.O. Budva, Opština Budva.

Ministarstvo konstatuje da ovi navodi ne stoje, jer postoji Ugovor o zajedničkoj gradnji, zaključen između „ Mia Investments „ D.O.O.Podgorica i „ Safiro Beach Resort „ D.O.O. ovjeren od strane notara Kovačević Irene iz Kotora, UZZ br. 1087/2018 sa predugovorom istog, unijet kao zabilježba, teret u koloni „ G „ Listova nepokretnosti 3397 i 3341, sa izričitom saglasnošću nosioca prava svojine, utvrđena u članu 5. tačka a. Ugovora – Pravo građenja i uvođenja u posjed da „Vlasnik zemljišta br. za kat. parcele, br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 ovim daje ovlaštenje i svoju eksplicitnu, bezuslovnu i neopozivu saglasnost da isključivo pod uslovima iz ovog Ugovora i bez potrebe za dobijanjem daljih saglasnosti ili prisustva vlasnika zemljišta , investitor može da podnese prijavu građenja ili sva druga relevantna dokumenta i prateće dozvole ili saglasnosti za Hotel mješovite namjene kod odgovarajućih organa koji su nadležni za prijem prijave građenja i izdavanja drugih dozvola i svaki dokument pod tačkom a. ovog člana može biti izdat isključivo na ime investitora – član 5.tačka b. Ugovora. Uvidom u List nepokretnosti 3341. prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine „ Safiro Beach Resort „ D.O.O.Budva na kat. parceli 1440/2 K.O.Budva sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkom građenju sa Notarskom oznakom UZZ 1087/18 od 29.08.2018.godine. Uvidom u List nepokretnosti 3397 – prepis, izdat pd strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine „ Safiro Beach Resort „ D.O.O.Budva na kat. parcelama 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 sve K.O.Budva

sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkom građenju sa Notarskom oznakom UZZ 1087/18 od 29.08.2018.godine. **Time su se stekli uslovi da „MIA INVESTMENT“ D.O.O. PODGORICA, ima legitimaciju investitora, shodno čl. 91 stav 1 i 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.**

Osim toga, u prilogu gore pomenutog izjašnjenja, Opština Budva - Sekretarijat za zaštitu imovine. U navedenom mišljenju stoji da je, između ostalog, planirana namjena predmetnog dijela UP 26.1, T1C površine za turizam (hoteli-kongresni turizam) i da je uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno da je projektovan hotel sa 5 zvjezdica. Isti dalje navode, da je na osnovu uvida u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno da je projektovano 358 smještajnih jedinica u vidu hotelskih soba, studio apartmana i apartmana sa ukupnim brojem gostiju 858, čime je, kako navode, značajno prekoračen parametar o broju turista – kreveta u odnosu na predmetni obuhvat i time narušena gustina korišćenja definisana planskim dokumentom. Nadalje, kako navode, uvidom u grafički prilog – Nivelaciono rješenje Detaljnog urbanističkog plana, definisana je planirana spratnost u volumenima, na predmetnom dijelu urbanističke parcele, koji se stepenasto povećavaju u pravcu: jug-sjever od P+4 do P+Mz+9, dok je uvidom u dostavljeno idejno rješenje umjesto razvijene strukture, kako je definisano na karti nivelacije, projektovano sa dva dominantna volumena – kuler, spratnosti: 2G+P+16 i 2G+P+15, čime je narušen koncept plana u dijelu rasporeda masa na predmetnom dijelu UP 26.1, Blok 26a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva Centar - Izmjene i dopune. Takođe ni pitanje zelenila, kao i elementi oblikovanje i materijalizacija, budući da kako ističu" da u dostavljenom idejnom rješenju nedostaje uklapanje objekta sa pripadajućim uređenjem terena u šire realno okruženje, nije na zadovoljavajući način dokazano uklapanje objekata u odnosu na postojeće izgrađeno i prirodno okruženje. Iz navedenih razloga, smatraju da se utvrđene nepravilnosti otklone iz tehničke dokumentacije. Nadalje, kako ističu, u konkretnoj pravnoj stvari, data je saglasnost za gradnju na dijelu urbanističke parcele UP 26.1 u Bloku 26a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar“ Izmjene i dopune, budući da je članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđeno da se može graditi na dijelu urbanističke parcele jedino ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu. Ističu da bi izgradnjom predmetnog objekta onemogućeno korišćenje postojećih sajamskih hala, br. 4 i 5, koje su u vlasništvu pravnog lica „ Expo Budva „ D.O.O. čiji je osnivač Opština Budva.Svoju legitimaciju cijene, kako ističu, činjenicom da je Opština Budva, upravo osnivač ovog pravnog lica, koje je upisano kao vlasnik katastarskih parcela br. 1438 i 1440/1 K.O.Budva te predmetne nepokretnosti unijela kao osnivački ulog Odlukom Skupštine Opštine Budva o njenom pristupanju, osnivanjem ovog preduzeća. Na ime osnivačkog udjela u „ Expo Budva „ Opština Budva je ustupila preduzeću „ Jadranski sajam „ A.D. iz Budve zemljište, označeno kao kat. parcele, br. 1442/17 K.O.Budva, radi formiranja urbanističke parcele UP 24.1 ,kao i dio kat. parcele, br. 1442/19 K.O.Budva u cilju formiranja predmetne urbanističke parcele UP 26.1 u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom „ Budva – Centar „ Opština Budva, a sve u cilju izgradnje Kongresnog centra u Budvi, sa hotelom kongresnog tipa.Napominju, da predmetnim narušavanjem jedinstva ovog kompleksa, narušavaju se i imovinski odnosi na njoj.

Ovo ministarstvo – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, ocjenjuje da ovakvi navodi nisu relevantni i ne stoje zbog činjenice da je u članu tada važećeg 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), propisano koja su ovlaštenja i nadležnosti Glavnog državnog arhitekta. Iz istog se jasno da zaključiti da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejna rješenja u skladu sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta, i nema zakonska ovlaštenja da cijeni navode iz gore pomenutog izjašnjenja u dijelu namjene objekta i broja stambenih jedinica, budući da su isti predmet ocjene revidenta tehničke dokumentacije glavnog projekta i nadležnog Direktorata za inspeksijske poslove u postupku prijave građenja. Shodno

navedenom, ovo ministarstvo je utvrdilo da, svi navodi Opštine Budva - Sekretarijata za zaštitu imovine, sadržani u Izjašnjenju o rezultatima ispitnog postupka koji nisu vezani za oblikovanje i materijalizaciju objekata, a shodno ovlaštenjima iz tada važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ne spadaju u nadležnost Direktorata Glavnog državnog arhitekta po tada važećem zakonu.

Pitanje važnosti planskog dokumenta, ovo ministarstvo upućuje na član 162b stav 1 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, broj 35/13) u kojem je propisano je da će se planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona primjenjivati do donošenja planskih dokumenata u skladu sa odredbama i na osnovu ovlaštenja iz ovog zakona. Ovdje se radi o važećim planskim dokumentima, čiji rok za koji su donijeti nije istekao. Važenje planskih dokumenata cijeni se u odnosu na datum stupanja na snagu Zakona, a to je 23. jul 2013. godine, kao dan objavljivanja (član 56 Zakona), što znači da se planski dokumenti koji su bili važeći na dan 23. jula 2013. godine primjenjuju do donošenja novih planskih dokumenata. I konačno, upućujemo da je članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) propisano da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog Zakona. **Uzimajući u obzir da je DUP „Budva centar” važio u vrijeme stupanja na snagu pomenutog Zakona, isti se primjenjuje do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.**

Nadalje, uvidom u idejno rješenje izrađeno od strane „LXXVI” D.O.O. PODGORICA, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je dalo Stručno mišljenje u koje je utvrđeno a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „BUDVA CENTAR” – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br.32/08 i 25/11) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i to iz sljedećih razloga:

Naime, u poglavlju 7.2. *Smjernice Arhitektonskog oblikovanja*, DUP-a „Budva-centar” između ostalog, propisano su „elementi oblikovanja i materijalizacije” i za „ugostiteljske objekte u koje ulaze objekti namijenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, koji predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primijenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspjeh i status ovakvih objekata zavisi od primijenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem”.

U poglavlju planskog dokumenta „*Podjela na planske jedinice i zone*” za Blok 26 (26A, 26B), u kojem se nalazi predmetna lokacija, između ostalog je rečeno: „S obzirom na planiranu ekskluzivnost sadržaja – hotelski kompleksi sa kongresnim sadržajima, koji i u vizuelnom smislu treba da predstavlja centralni – vizuelni i sadržajni reper područja, predviđa se izgradnja objekata više spratnosti. Planirane spratnosti daju mogućnost stepenovanja (razigravanja) prostora po visini”.

Nadalje, a što je u uskoj vezi sa prethodno iznijetom smjernicom, u poglavlju *Opšti uslovi građenja*, u podnaslovu *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje*, pod tačkom 3.0. dato je: „komponovanje arhitektonike objekata po visini i treba da bude usmjereno ka uspostavljanju

sklada u okviru tri arhitektonska „korpusa“: prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tлом na kom će se postaviti. Uloga ovog korpusa je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodan i pristupačan“. Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smeštaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži. Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom“. U istom poglavlju između ostalog navodi se sledeće: „da je u cilju formiranja prepoznatljive siluete grada, neophodno voditi računa o pozicioniranju svakog objekta, tako da svojom veličinom i formom bude istovremeno reper u prostoru, kao i da bude objekat koji istovremeno ističe mikro ambijent kojem pripada. Preporučuje se da u prvoj zoni uz morsko područje preovladavaju horizontalne strukture sa akcentovanjem pojedinih repera.“

Analizom dostavljenog Idejnog rješenja HOTELA sa 5*, zaključuje se da je objekat projektovan u skladu sa prednje navedenim smjernicama planskog dokumenta za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, a na osnovu sledeće utvrđeni činjenica:

Objekat je projektovan kao složena forma sa postamentom i dvije kule koje se nalaze na suprotnim uglovima dijela urbanističke parcele (kula A i kula B). Kule su pozicionirane dijagonalno u okviru urbanističke parcele i na taj način omogućavaju distance prema susjednim objektima, kao i dobru osunčanost i vizure za sve smještajne jedinice. Uzimajući u obzir veličinu lokacije kao i to da je objekat projektovan kao razbijena forma sa naglašenom arhitektonikom završnih etaža u kojima dominiraju transparentnost i ozelenjenost kao veza sa prirodom i okolinom, zaključuje se da je projektovani objekat usklađen sa planskim dokumentom u pogledu volumena koji formiraju adekvatnu siluetu grada.

Vežano za smjernice iz poglavlja „Uslovi za arhitektonsko oblikovanje“, u pogledu komponovanja volumetrije, navodi se, između ostalog: „arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe i u odnosu na okolinu, kao i djelove objekata koji se nalaze na istaknutim mjestima, vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mjestu koji ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta, te da je visina kule proporcionalna sa ukupnom masom objekata“.

Objekat je koncipiran kao struktura koja u postamentu smješta javne sadržaje hotela razudjeno ih organizujući a sa ciljem da javne gradske komunikacije što dublje prodru unutar parcele te da se na taj način objekat integriše u okruženje. Dijagonalna pozicija kula koje izrastaju iz postamenta omogućava distancu prema susjednim objektima, dobru osunčanost i vizuru za sve smještajne jedinice. Osim toga, usvojeni koncept sa dvije kule, umjesto prvobitnog cjelovitog monovolumena, omogućava i veći nivo uklopijenosti u ambijent i manju barijeru za strukture u zaleđu, upravo slijedeći smjernice DUP-a o potrebi uspostavljanja prodora i atraktivnih vizura kroz područja iz pravca magistrale.

Analizom dostavljenog idejnog rješenja konstatuje se da se projektovani objekat javlja kao reper u prostoru, sa vertikalama koje ističu arhitektonski sklop čitavog objekta, čime je isti usklađen sa smjernicama iz planskog dokumenta koje se tiču komponovanja volumetrije.

Takođe, vezano za smjernicu komponovanje arhitektonike po dužini, navodi se, između ostalog, da je objekat potrebno projektovati tako da se naglasi arhitektonska segregacija prednjih dijelova objekta u cjelinu i okruženje, i to kroz: jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije, naglašavanje horizontalnosti objekta, uspostavljanje skladnog ritma različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata, a sve kroz korišćenje arhitektonskog jezika akcentovanja pojedinih dijelova, odnosno promjenom ritma ili vidova oblikovanja.

Analizom dostavljenog idejnog rješenja, zaključuje se da je objekat koncipiran kao struktura koja u postamentu naglašava razučenu organizaciju javnih sadržaja hotela, u cilju integrisanja objekta u okruženje kroz uvođenje javnih gradskih komunikacija unutar kompleksa. Projektovani postament naglašava horizontalnost objekta u donjim etažama, dok se forma kula ogleda u korišćenju konstruktivnih elemenata međuspratnih konstrukcija sa ciljem naglašavanja horizontala u visočijim dijelovima objekta. Slični elementi na fasadi (forma terasa i otvora) koji se ponavljaju na različitim etažama, doprinose usklađenom ritmu u pogledu arhitektonike objekta.

U skladu sa navedenim, konstatuje se da je objekat usklađen sa smjernicama iz planskog dokumenta u pogledu komponovanja arhitektonike po dužini.

Nadalje, uvidom u idejno rješenje, utvrđeno je da je materijalizacija objekta u principu zasnovana na primjeni autohtonih i prirodnih materijala na pozicijama koje prirodom svoje funkcije daju takvu mogućnost. Kamen je primjenjen na horizontalnim površinama prilaznog platoa, svim javnim komunikacijama u parteru u pasažu i ka šetalištu. Određeni dio fasade objekta obložen je kamenim pločama u svijetlim tonovima. Ostali dio fasade u vidu balkonskih horizontala i horizontalnih pilastara obodom objekta je bijele boje. Postament objekta (prizemlje i 1. sprat) se oblaže kamenim pločama. Veće površine fasade prizemlja i 1. sprata su projektovane kao staklene površine sa ugrađenim tendama i sjenilima. Dio veznog gabarita na prvom spratu vidljiv sa ulaznog platoa i sa bazenskog platoa na jugu obložen je polutransparentnom fasadom od vertikalnih drvenih letvi. Ovaj segment odvajaju gabariti postamenta od kula A i B. Fasadna obrada kula (2.-15. sprata) je kombinacija fasade na potkonstrukciji sa oblogom od kamenih ploča, akvapanela ili keramike. Ograde na terasama su projektovane transparentne od sigurnosnog lameliranog stakla.

Krovovi objekta projektovani su kao ravni, sa tipovima prohodnih, neprohodnih i zelenih krovova. Prohodni krov iznad dijela prizemlja, oko bazena je sa završnom obradom od deckinga, sa formiranjem zelenih travnatih površina sa rastinjem mediteranskog tipa. Dio 14. i 15. sprata se pokriva visokokvalitetnim travama sa zasadima žbunastog bilja, cvjetnica, četinara, i lokalnih autohtonih sorti. Dio terasa apartmana je projektovan kao zelena travnata površina sa niskim rastinjem. Na terasama soba i apartmana projektovane su kamene ploče.

Na osnovu svega prednje navedenog, konstatuje se da je idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta HOTELA sa 5* izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „BUDVA CENTAR“ – Izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi broj 25/11), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata.

Aktom ovog ministarstva, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture br. UPII 05-042/24-95/10 od 14.05.2024.godine, s pozivom na čl. 111. Zakona o upravnom postupku, dostavilo je na izjašnjavanje Advokatskoj kancelariji "Komnenić & Partners" Podgorica "Opštini Budva" o ovako utvrđenom činjeničnom stanju na rezultate ispitnog

postupka u roku od 5 dana od dana prijema ovog akta – Dostavnica, br. UPII 05-042/24-95/10 od 16.05.2024. godine – Dokaz o prijemu 17.05.2024. godine sa Pečatom Pošte od 17.05.2024. godine. Kako u naloženom roku nije dostavljeno traženo izjašnjenje od imenovane Advokatske kancelarije i od Opštine Budva, to je ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica arhitekture postupilo u smislu člana 112. stav 3. Zakona o upravnom postupku i nastavilo dalje upravne aktivnosti u predmetnoj stvari.

U spisima predmeta se nalazi Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "LXXVI" D.O.O.Podgorica, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 26.1, koju čine katastarske parcele, br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva Centar " Izmjene i dopune, Opština Budva u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje za objekat Hotela sa 5* na dijelu urbanističke parcele UP 26.1. urađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima br. 04-2204/1-2013 od 23.01.2024. godine, izdatih od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Direktor za planiranje prostora. Napominje se, da je idejnim rješenjem projektovan objekat na dijelu urbanističke parcele UP 26.1, i to na katastarskim parcelama br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/33104/3, 3109/7 i 3109/9 u skladu sa Elaboratom parcelacije a u odnosu na površinu urbanističke parcele kalkulirani su parametri izgrađenosti i zauzetosti projektovanog objekta. Takođe nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup projektovanom objektu niti projektovani objekat degradira razvojne potencijale preostlog dijela parcele. Pristup projektovanom objektu i povezivanje na saobraćajnicu u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom vrši se preko dijela urbanističke parcele tretiranog predmetnim idejnim rješenjem što se može vidjeti na crtežu " situacija geodetska podloga". Kontakt dijela urbanističke parcele tretiranog ovim idejnim rješenjem sa postojećom saobraćajnicom – kat. parcela 3109 K.O.Budva, ostvaruje se preko katastarske parcele, br. 1440/3 K.O.Budva koja je u vlasništvu " Safiro Beach Resort " D.O.O. a koja je u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom, tretirana kao dio javne saobraćajnice. U prilog navedenoj tvrdnji je i izvod iz Elaborata parcelacije po planskom dokumentu kao i tekstualni, numerički i grafički sadržaj idejnog rješenja, čime su ispunjeni uslovi iz člana 237. Zakona o izgradnji objekata a u skladu sa članom 10. Zakona o državnoj imovini u kojem je jasno propisano da se 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 se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanistički dio urbanističke parcele. Saglasno navedenom, ne stoji navodi Opštine Budva da je prilaz objektu ostvaren na katastarskim parcelama koje su u svojinu " Expo Budva " D.O.O.Budva, čime se ne radi o povredi njihovih prava i obaveza u predmetnoj stvari, odnosno nije iskazan kao opravdan njihov pravni interes a samim tim ni mogućnost da budu kao stranka u predmetnoj stvari, shodno članu 51. Zakona o upravnom postupku.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju, saglasno članu 87. stav 4. tač.1.a),1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a u vezi člana 126. stav 9. Zakona o upravnom postupku, stekli su se uslovi za donošenjem odluke date 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.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević