



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:09-332/23-2551/2
Podgorica, 27.03.2023. godine

**“ V.A.S INVEST “ D.O.O.Budva, “ AVA DEVELOPMENT “ D.O.O.Budva
“STONE CAPITAL “ D.O.O.Budva” SAGAREN HOLDING LIMITED – Kipar, Nikozija**

**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.

**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: 2023.03.27 14:28:57 +02'00'

Dostavljeno:

- naslovu;

- a/a.

VLADA CRNE GORE

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Br.09-332/23-2551/2

Podgorica, 27.03.2023. 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, " STONE CAPITAL " D.O.O.Budva i "AVA DEVELOPMENT,, D.O.O. Budva i " SAGAREN HOLDING LIMITED " Kipar – Nikozija, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih naselja TN2 i TN3 - ukupne bruto građevinske površine svih objekata BRGP=57.226,60 m2, projektovanog od strane „ANDU ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 24.03.2023. godine + 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, 2819/2, 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, sve K.O.Reževići I, urbanistička parcela 3a2 koju čine katastarske parcele : br. 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, 2802/1, 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, 82/20, 86/22), donosi

RJESENJE

1. Daje se saglasnost "V.A.S. INVEST,, D.O.O. Budva, "STONE CAPITAL" D.O.O.Budva i "AVA DEVELOPMENT,, D.O.O. Budva i " SAGAREN HOLDING LIMITED " Kipar – Nikozija, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih naselja TN2 i TN3, ukupne bruto građevinske površine svih objekata BRGP=57.226,60 m2, projektovanog od strane „ANDU ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 24.03.2023. godine + 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, 2819/2, 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, sve K.O.Reževići I, urbanistička parcela 3a2 koju čine katastarske parcele : br. 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, 2802/1, 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), Opština Budva i utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: za TN2 ostvareni indeks zaauzetosti 0,18 (Planom propisan 0,20), ostvareni indeks izgrađenosti 0,787 (Planom propisan (0,80), za TN3 ostvareni indeks zaauzetosti 0,196 (Planom propisan 0,20), ostvareni indeks izgrađenosti 0,747 (Planom propisan (0,80), ostvarene spratnosti: od 2-8 nadzemnih etaža (Planom dozvoljene spratnosti: od 3-10 nadzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnom prilazu objektu.

2. Izdavanjem ovog rješenja, br. 09-332/23-2551/2 od 27.03.2023.godine, prestaje da važi prethodno izdato rješenje ovog ministarstva, Direktorata Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, br. 05-1821/6 od 26.01.2021. godine

Obrazloženje

Aktom, br. 09-332/23-2551/1 od 24.03.2023. godine „V.A.S. INVEST,, D.O.O. Budva, „STONE CAPITAL “ D.O.O.Budva , „AVA DEVELOPMENT,, D.O.O. Budva i “ SAGAREN HOLDING LIMITED “ Kipar – Nikozija, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanjem saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih naselja TN2 i TN3, ukupne bruto građevinske površine svih objekata BRGP=57.226,60 m2, projektovanog od strane „ANDU ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 24.03.2023. godine + 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, 2819/2, 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, sve K.O.Reževići I, urbanistička parcela 3a2 koju čine katastarske parcele : br.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, 2802/1, 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), Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovana privredna društva, dostavila su ovom ministarstvu, sledeću dokumentaciju:

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 od 22.01.2023. godine sa Projektnim zadatkom u kojoj je konstatovano 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) gdje je između ostalog i utvrđeno da se predmetnoj lokaciji, pristupa sa postojećeg lokalnog puta, označenog kao kat.parcela br. 2977/1 K.O.Reževići I koja je u svojini Crne Gore 1/1 a raspolaganje Opština Budva u obimu prava 1/1, a saobraćajnica S4 je u potpunosti pozicionirana u okviru urbanističke parcele UP 3b1 i opslužuje jedino objekte planirane na toj parceli – završava se kružnim tokom takođe u okviru 3b1. Dato je i obrazloženje projektanta, zasto se pristupilo izmjeni tehničke dokumentacije uz konsatacije, između ostalog, da je u priloženoj dokumentaciji na svim priložima jasno definisan nasip – postojeći teren i nasuti teren, kao i svi prilozima su dopunjeni građevinskim linijama i linijama urbanističke parcele, dodatnim kotama i presjecima. Sama postojeća konfiguracija terena je izuzetno kompleksna. Nivelete saobraćajnica su definisane planskim dokumentom i prema njima je urađen Glavni projekat, revidovan sa Prijavom gradnje i na osnovu kojih je urađena gruba faza saobraćajnica i priprema terena a kroz Knjigu BO gdje je dostavljen prilog Nulto stanje terena, kao i snimak terena sa urađenom podlogom za saobraćajnice, a tu je projektant prikazao 8 zbirnih presjeka kroz cjelokupni odnos objekata sa terenom, kao i niveoe ukopavanja, odnosno iskopa, sa konstatacijom da projektansko rješenje podrazumjeva pristup svakom od objekata pristup elektro vozilom, kao i stvaranje parkovskih površina između rasutih objekata te se koristi konfiguracija terena kao prednost stvarajući

kaskadne vrtove kao idealizovane za odmor i rekreaciju, a ujedno savladavajući denivelaciju terena na najprirodniji mogući način. Ovim rješenjem, dobija se optimalni visinski pad kompleksa ka moru, što doprinosi lakšem korišćenju parkovskih površina kao i optimalnom odnosu iskopa i nasipa na nivou cjelokupnog kompleksa; Sporazum u vezi sa realizacijom Turističkog naselja III na UP 3b (3b1 i 3b2), u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, notarski zapis OV br. 4052-4/2023 od 22.03.2023. godine, zaključen 22.03.2023. godine između „ V.A.S. INVEST „ D.O.O. Budva i “SAGAREN HOLDING LIMITED” Kipar, gdje je u članu 3. Sporazuma utvrđeno da se Ugovorne strane obavezuju da potpišu ugovor o zajedničkoj izgradnji do trenutka predaje revidentu Glavnog projekta za predmetno turističko naselje; Sporazum u vezi sa realizacijom Turističkog naselja III na UP 3b (3b1 i 3b2), u zahvatu Urbanističkog projekta „ Turističko naselje Smokvica „ notarski zapis OV br. 4051/2023 od 22.03.2023.godine, zaključen 22.03.2023.godine između „ V.A.S. INVEST „ D.O.O. Budva i “AVA DEVELOPMENT „ D.O.O. Budva, gdje je u članu 3. Sporazuma utvrđeno da se Ugovorne strane obavezuju da potpišu ugovor o zajedničkoj izgradnji do trenutka predaje revidentu Glavnog projekta za predmetno turističko naselje; List nepokretnosti 980-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-5011/2023 od 22.03.2023. godine, gdje je utvrđeno pravo svojine „ Stone Capital „ Budva u obimu 1/1 na kat. parceli br. 2709/4 K.O.Reževići I; List nepokretnosti 675-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-5018/2023 na kat. parcelama 2709/5, 2825/1, 2824/1, 2823/1, 2830/4, 2820/1, 2820/2, 2820/3, 2821/1, 2821/2, 2822/2, 2845/1, 2846/1, 2843/6; 2844, 2817/1, 2816/1, 2843/4, 2808/3, 2843/7, 2841/1, 2842/1, 2809/3, 2806/3, 2709/19, 2826/3, 2825/3 br. 2812/1, 2813/1, 2814, 2811, 2802/1, 2803, 2804, 2810/1, 2815/2, 2816/3, ; 2809/5, 2806/1, br. 2709/3, 2709/17, 2709/18, 2808/1, 2809/1, 2806/4, 2823/3, 2825/4, 2826/1, 2827/1, 2828/1, 2829/1, 2829/2, 2830/1, 2830/2, 2831/1, 2831/2, 2832/1, 2833, 2834/1, 2834/2, 2835/1, 2835/2, 2836/1, 2836/2, 2836/3, 2843/2, 2848/1, 2848/2, 2849/1, 2849/2, 2709/28, 2709/14 sve K.O.Reževići I gdje je na istim utvrđeno je pravo svojine „ V.A.S. INVEST „ D.O.O.Budva; List nepokretnosti 1020-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-5016/2023 na kat. parcelama: 2817/2, 2839 i 2847 sve K.O.Reževići gdje je utvrđeno je pravo svojine „V.A.S. INVEST „ D.O.O.Budva; List nepokretnosti 117- prepis izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovine Područna jedinica Budva na kat. parcelama br. 2819/2, 2840 i 2843/1 sve K.O.Reževići I na kojim je utvrđeno pravo svojine za „V.A.S. INVEST „ D.O.O.Budva; List nepokretnosti 180-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovine Područna jedinica Budva na kat. parceli br. 2818 K.O.Reževići I gdje je utvrđeno pravo svojine za „ V.A.S. INVEST „ D.O.O.Budva ; List nepokretnosti 1245 - prepis izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovine, Područna jedinica Budva, br.104-919-5013/2023 od 22.03.2023. godine na kat. parceli 2709/7 K.O. Reževići I na kojoj je utvrđeno je pravo svojine za “AVA DEVELOPMENT „ D.O.O. Budva; List nepokretnosti 162- prepis izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovine Područna jedinica Budva, br.104-919-5009/203 od 22.03.2023. godine gdje je na kat. parcelama br. 2837 i 2838, sve K.O.Reževići I utvrđeno pravo svojine za „V.A.S. INVEST „ D.O.O.Budva i List nepokretnosti 1236-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br.104-919-5020/2023 od 22.03.2023 .godine gdje je utvrđeno pravo svojine „ Sagaren Holding Limited „ Kipar u obimu 1/1 na kat. parceli br. 2709/11K.O.Reževići I; 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 stav 3. 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.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih naselja TN2 I TN3 – Smokva Bay Montenegro, ukupne bruto građevinske površine svih objekata BRGP=57.226,60 m², projektovanog od strane „ANDU ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica ovjeren elektronskim potpisom, dana 24.03.2023. +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) investitora „V.A.S.INVEST„ D.O.O.Budva, „SAGAREN HOLDING LIMITED„ Kipar, „AVA DEVELOPMENT„ D.O.O. Budva i „STONE CAPITAL“ D.O.O.Budva i na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio tehničke dokumentacije, a uzimajući u obzir izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara od 22.01.2023. godine, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: za TN2 ostvareni indeks zauzetosti 0,18 (Planom propisan 0,20), ostvareni indeks izgrađenosti 0,787 (Planom propisan (0,80), za TN3 ostvareni indeks zauzetosti 0,196 (Planom propisan 0,20), ostvareni indeks izgrađenosti 0,747 (Planom propisan (0,80), ostvarene spratnosti od 2-8 nadzemnih etaža (Planom dozvoljene spratnosti: od 3-10 nadzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnom prilazu lokaciji.

Nadalje, uvidom u Urbanistički projekat „Turističko naselje Smokvica – Izmjene i dopune“, propisano je, između ostalog, sledeće:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH NASELJA TN2 I TN3:

Turističko naselje TN2 obuhvata urbanističke parcele UP 3a1, 3a2 i 3a3.

Turističko naselje TN3 obuhvata urbanističke parcele UP 3b1 i 3b2.

Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja TN2, koje obuhvata UP 3a1, 3a2 i 3a3 definiše realizaciju UP 3a kao drugu fazu kompleksa Turističkog naselja Smokvice.

Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja 3.

U okviru UP 3b1 projektovati osnovni objekat – hotel i vile. U okviru UP 3b2 projektovati depadans i vile. Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja 2, definiše realizaciju UP 3a1 kao prvu fazu turističkog naselja, u sklopu koga je osnovni objekat – Hotel neophodno realizovati prvo kako bi čitavo turističko naselje 3 moglo biti opsluženo osnovnim zajedničkim sadržajima.

Moguće je istovremeno započeti gradnju osnovnog objekta – hotela, depadansa i vila i nakon izgradnje dobiti jedinstvenu upotrebnu dozvolu ili prvo započeti gradnju osnovnog objekta - hotela pa depadanasa i vila sukcesivno.

Obzirom na veličinu i kapacitete planiranog turističkog naselja omogućava se i realizacija urbanističke parcele po fazama na način da se predmetna urbanistička parcela podjeli na manje cjeline, ali da uslov da početak projektovanja i gradnje bude osnovni objekat - hotel na UP 1a u svemu po UT uslovima.

Namjena prostora u okviru predmetne lokacije su turistička naselja (T2) kategorije 4* ili 5*.

Turističko naselje 2 sadrži osnovni objekat turističkog naselja – hotel, sa depadansima i vilama, koje je potrebno projektovati kategorije 4* ili 5*.

U okviru UP 3a1 projektovati osnovni objekat – hotel i depadanse.

U okviru UP 3a2 projektovati depadans i vile.

U okviru UP 3a3 projektovati vile.

Turističko naselje 3 sadrži osnovni objekat turističkog naselja – hotel, sa vilama, koje je potrebno projektovati kategorije 4* ili 5*.

U okviru UP 3b1 projektovati osnovni objekat – hotel i vile.

U okviru UP 3b2 projektovati depadans i vile.

Prema važećem pravilniku, na svim parcelama sa namjenom T2, udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ i depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50% i računa se za čitavu parcelu.

USLOVI ZA PARCELACIJU:

Planom parcelacije, datom na grafičkom prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date ažuriranom topografsko-katastarskom podlogom.

Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m² se može smatrati greškom.

Urbanistička parcela ima obezbijeđen direktan pristup sa javne saobraćajnice.

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Kote koje su date u prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

USLOVI ZA REGULACIJU:

Regulacione i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka prikazanim na Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je takođe data u grafičkom prilogu.

Potrebno je poštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Planom parcelacije, regulacije i nivelacije.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija). Ove površine ne ulaze u obračun zauzetosti i BRGP ako su u nivou konačno nivelisanog terena. Bruto građevinska površina koja je data tabelama /planirani prostorni parametri/ je površina etaža (LA) od koje se oduzima nekorisna površina etaže (NLA) i u pravilniku MEST EN 15221-6 je označena sa GFA. Idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu 17 Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja.

Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim prilogima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

USLOVI ZA NIVELACIJU

Visinska regulacija je u planu definisana maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojom vrednošću /1-10/ za svaku urbanističku parcelu, prikazanona grafičkom prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano.

Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata.

Površina podzemnih etaža ne ulazi u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaže, ili instalacione /tehničke/ etaže. Otvoreni bazeni, uređene terase na terenu, "zelene" krovne površine i žardinjere na terasama ne ulaze u obračun BRGP. Bruto građevinske površine na parcelama infrastrukture ne ulaze u obračun BRGP. Sve ostale površine se obračunavaju po MEST EN 15221-6.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23 stepena sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crijepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile;
- ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinskih instalacija (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje i krovni vijenac skriva"skriva";
- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo, aluminijum ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;
- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a nikako balustrade;
- omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";
- konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;
 - Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava projektanta „Andu Architects“ D.O.O. Podgorica od 22.01.2023. godine sa Projektnim zadatkom u kojoj je konstatovano 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), gdje je između ostalog i utvrđeno da se predmetnoj lokaciji, pristupa sa postojećeg lokalnog puta, označenog kao kat.parcela br. 2977/1 K.O.Reževići I koja je u svojini Crne Gore 1/1 a raspolaganje Opština Budva u obimu prava 1/1, a saobraćajnica S4 je u potpunosti pozicionirana u okviru urbanističke parcele UP 3b1 i opslužuje jedino objekte planirane na toj parceli – završava se kružnim tokom takođe u okviru 3b1. Dato je i obrazloženje projektanta zasto se pristupilo izmjeni tehničke dokumentacije uz konstatacije, između ostalog, da je u priloženoj dokumentaciji na svim priložima jasno definisan nasip – postojeći teren i nasuti teren, kao i svi prilozi su dopunjeni građevinskim linijama i linijama urbanističke parcele, dodatnim kotama i presjecima. Sama postojeća konfiguracija terena je izuzetno kompleksna.Nivelete saobraćajnica su definisane oplanskim dokumentom i prema njima je urađen Glavni projekat, revidovan sa Prijavom gradnje i na osnovu kojih je urađena gruba faza saobraćajnica i priprema terena a kroz Knjigu BO gdje je dostavljen prilog Nulto stanje terena, kao i snimak terena sa urađenom podlogom za saobraćajnice a tu je projektant prikazao 8 zbirnih presjeka kroz cjelokupni odnos objekata sa terenom, kao i niveoe ukopavanja, odnosno iskopa, sa konstatacijom da projektansko rješenje podrazumjeva pristup svakom od objekata pristup elektro vozilom kao i stvaranje parkovskih površina između rasutih objekata te se koristi konfiguracija terena kao prednost stvarajući kaskadne vrtove kao idealizovane za odmor i rekreaciju a ujedno savladavajući denivelaciju terena na najprirodniji mogući način. Ovim rješenjem, dobija se optimalni visinski pad kompleksa ka moru, što doprinosi lakšem korišćenju parkovskih površina kao i optimalnom odnosu iskopa i nasipa na nivou cjelokupnog kompleksa.

Data je i Izjava ovlašćene geodetske organizacije “GEOTIN MNE” D.O.O. iz Podgorice o tačnoj identifikaciji - lokaciji planiranog objekta iz novembra 2022. godine.

Uvidom u ažuriranu katastarsku evidenciju, utvrđeno je za predmetnu lokaciju sledeće činjenično stanje:

Uvidom u List nepokretnosti 980-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-5011/2023 od 22.03.2023.godine, utvrđeno je pravo svojine „ Stone Capital „ Budva u obimu 1/1 na kat. parceli br. 2709/4 K.O.Reževići I; List nepokretnosti 675-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-5018/2023 na kat. parcelama, br: 2709/5, 2825/1, 2824/1, 2823/1, 2830/4, 2820/1, 2820/2, 2820/3 , 2821/1, 2821/2, 2822/2 , 2845/1, 2846/1, 2843/6, 2844, 2817/1, 2816/1, 2843/4, 2808/3, 2843/7, 2841/1, 2842/1, 2809/3, 2806/3, 2709/19, 2826/3, 2825/3 br. 2812/1, 2813/1, 2814, 2811, 2802/1, 2803, 2804, 2810/1, 2815/2 , 2816/3, 2809/5, 2806/1, br. 2709/3, 2709/17, 2709/18, 2808/1, 2809/1, 2806/4, 2823/3, 2825/4, 2826/1, 2827/1, 2828/1, 2829/1, 2829/2, 2830/1, 2830/2, 2831/1, 2831/2, 2832/1, 2833, 2834/1, 2834/2, 2835/1, 2835/2, 2836/1, 2836/2, 2836/3, 2843/2, 2848/1, 2848/2,

2849/1, 2849/2, 2709/28, 2709/14 sve K.O.Reževići I gdje je na istim utvrđeno pravo svojine „V.A.S. INVEST „ D.O.O.Budva; List nepokretnosti 1020-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-5016/2023 na kat. parcelama: 2817/2, 2839 i 2847 sve K.O.Reževići, utvrđeno je pravo svojine „V.A.S. INVEST „ D.O.O.Budva; List nepokretnosti 117- prepis izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovine Područna jedinica Budva na kat. parcelama br. 2819/2, 2840 i 2843/1 sve K.O.Reževići I na kojim je utvrđeno pravo svojine za „V.A.S. INVEST „ D.O.O.Budva; List nepokretnosti 180- prepis izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovine Područna jedinica Budva na kat. parceli br. 2818 K.O.Reževići I gdje je utvrđeno pravo svojine za „ V.A.S. INVEST „ D.O.O.Budva ; List nepokretnosti 1245- prepis izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovine Područna jedinica Budva, br. 104-919-5013/2023 od 22.03.2023. godine na kat. parceli 2709/7 K.O. Reževići I na kojoj je utvrđeno je pravo svojine za „AVA DEVELOPMENT„ D.O.O. Budva; List nepokretnosti 162- prepis izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovine Područna jedinica Budva, br.104-919-5009/203 od 22.03.2023. godine gdje je na kat. parcelama br. 2837 i 2838, sve K.O.Reževići I utvrđeno pravo svojine za „V.A.S. INVEST „ D.O.O.Budva i List nepokretnosti 1236-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-5020/2023 od 22.03.2023. godine gdje je utvrđeno pravo svojine „ Sagaren Holding Limited „ Kipar u obimu 1/1 na kat. parceli br. 2709/11K.O.Reževići I, Opština Budva.

U spisima predmeta, dostavljen je i notarski zapis Sporazuma u vezi sa realizacijom Turističkog naselja III na UP 3b (3b1 i 3b2), u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica„ OV.br.4052-4/2023 od 22.03.2023.godine, zaključen 22.03.2023. godine, između „V.A.S. INVEST„ D.O.O. Budva i „SAGAREN HOLDING LIMITED“ Kipar, gdje je u članu 3. Sporazuma utvrđeno da se Ugovorne strane obavezuju da potpišu ugovor o zajedničkoj izgradnji do trenutka predaje revidentu Glavnog projekta za predmetno turističko naselje; Sporazum u vezi sa realizacijom Turističkog naselja III na UP 3b (3b1 i 3b2), u zahvatu Urbanističkog projekta „ Turističko naselje Smokvica „ notarski zapis OV br. 4051/2023 od 22.03.2023. godine, zaključen 22.03.2023.godine između „V.A.S. INVEST„ D.O.O. Budva i „AVA DEVELOPMENT„ D.O.O. Budva, gdje je u članu 3. Sporazuma utvrđeno da se Ugovorne strane obavezuju da potpišu ugovor o zajedničkoj izgradnji do trenutka predaje revidentu Glavnog projekta za predmetno turističko naselje.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju stekli su se uslovi za legitimaciju imenovanih nosioca predmetnog zahtjeva kao stranaka u postupku , 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, s tim što svoje ugovorene obaveze u dijelu zaključivanja ugovora o zajedničkom građenju, proistekle iz člana 3. navedenih Sporazuma moraju realizovati njegovi potpisnici do prijave za građenje nadležnom inspeksijskom organu.

Ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, donio je odluku kao u stavu 2. dispozitiva ovog rješenja za uklanjanjem iz pravnog prometa, prethodne saglasnosti, izdate rješenjem, br. 05-1821/6 od 26.01.2021. godine, budući da se radi o istom činjeničnom stanju i o istoj lokaciji, kao i o istim investitorima, izuzev „ Boticelli Land Development „ D.O.O.Budva, koji u ovom upravnom postupku nema svojstvo stranke shodno katastarskoj evidenciji, jer ne posjeduje dokaz o pravu svojine ili nekom drugom pravu na građevinskom zemljištu na kojem se planira izgradnja predmetnog objekta radi čega se citirano rješenje od 26.01.2021.godine uklanja iz pravnog prometa da ne bi došlo do povrede pravila upravnog postupka i regulisanje iste pravne materije dva puta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru " V.A.S. INVEST, „ D.O.O. Budva, " STONE CAPITAL " D.O.O.Budva, "AVA DEVELOPMENT,„ D.O.O. Budva i " SAGAREN HOLDING LIMITED " Kipar – Nikozija, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju izgradnju turističkih naselja TN2 i TN3, ukupne bruto građevinske površine svih objekata BRGP=57.226,60 m², projektovanog od strane „ANDU ARCHITECTS“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 24.03.2023. godine + 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, 2819/2, 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, sve K.O.Reževići I, urbanistička parcela 3a2 koju čine katastarske parcele :br. 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, 2802/1, 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), Opština Budva gdje je utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: za TN2 ostvareni indeks zauzetosti 0,18 (Planom propisan 0,20), ostvareni indeks izgrađenosti 0,787 (Planom propisan (0,80), za TN3 ostvareni indeks zauzetosti 0,196 (planom propisan 0,20), ostvareni indeks izgrađenosti 0,747 (Planom propisan (0,80), ostvarene spratnosti od 2-8 nadzemnih etaža (Planom dozvoljene spratnosti: od 3-10 nadzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnom prilazu objektu.

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

Pa. Noh.


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: 2023.03.27 14:27:38 +02'00'