



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: UPII 05-315/21
Podgorica, 23.01.2023. godine

ADVOKAT FATA HODŽIĆ

Ulica Zmaja Jovina br.20.
Stari Aerodrom
PODGORICA

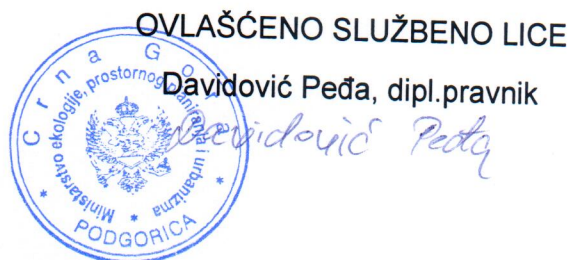
Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradila:

-Pavićević Nataša, dipl.pravnik; *P. Nataša*

Dostavljeno:

- naslovu;
- Advokatska kancelarija Ana Đukanović, Bul.Sv.Petra Cetinjskog br. 149;
- a/a.



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
Broj: UPII 05-315/21
Podgorica, 23.01.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući u ponovnom postupku po Presudi Upravnog suda Crne Gore U. br. 1968/20 od 08.06.2022.godine, kojom je poništena drugostepena odluka ovog ministarstva, br. UPII 105-315/19 od 03.04.2020.godine, donijeta u predmetnoj stvari po žalbi „ Alart Centar -Budva CG „ D.O.O.Budva, zastupano putem Advokatske kancelarije Ane Đukanović, iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br.22-U-384/5 od 04.12.2019.godine, na osnovu člana 88.st. 4. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i čl. 18 i čl. 46.st.1. a u vezi čl.126.st.6. Zakona o upravnom postupku („ Službeni list Crne Gore „ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi

R J E Š E N J E

1.Poništava se rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br. UPII 105-315/19 od 03.04.2020.godine kojim je data saglasnost Slovincić Đorđini i Slovincić Nikoli, iz Budve, data saglasnost na idejno rješenje zgrade na kat. parcelama br. 2389/1, 2389/2, 2388/1, 2874/2 i 3102/6 sve K.O.Budva na dijelu urbanističke parcele UP 10.22, Blok 10 b u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar „ Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore „ - opštinski propisi, br. 32/08, 25/11), izrađenim od strane „Enforma „ D.O.O.Kotor u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta.

2. Daje se saglasnost Slovincić Đorđini, Slovincić Slobodanu, Goranu i Vedranu, iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "ENFORMA" d.o.o. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom od 03.12.2022. u 13:02:41 +01'00', za izgradnju objekta Turističko stanovanje - apartmani, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 2.809,51+6.971,11=9.780,62 m², na dijelu urbanističke parcele br. 10.22, blok 10b, na kat. parcelama br. 2389/1, 2389/2, 2388/1, 2384/9, 3102/6, 2874/2, KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BUDVA CENTAR“ – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 25/11), utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa mjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Utuzenim rješenjem Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. UPII 105-315/19 od 03.04.2020.godine, odbijena je žalba „ Alart Centar – Budva CG „ D.O.O. iz Budve, izjavljena na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opština Budva, br.22-U-384/5 od 04.12.2019.godine, kojim je Slovincić Đorđini i Slovincić Nikoli, iz Budve, data saglasnost

na idejno rješenje zgrade na kat. parcelama br. 2389/1, 2389/2, 2388/1, 2874/2 i 3102/6 sve K.O.Budva na dijelu urbanističke parcele UP 10.22, Blok 10 b u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar „ Izmjene i dopune („ Službeni list Crne Gore „ - opštinski propisi, br. 32/08, 25/11), izrađenim od strane „ Enforma „ D.O.O.Kotor u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta.

Protiv citiranog rješenja Ministarstva, imenovani tužilac je tužbom pokrenuo upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore, koji je Presudom, U.br.1968/20 od 08.06.2022.godine, poništio rješenje ovog ministarstva, br. UPII 105-315/19 od 03.04.2020.godine. U citiranoj Presudi Upravnog suda Crne Gore, konstatovano je : „Odredbom člana 27 Zakona o upravnom sporu („ Sl.list CG „ br. 54/16), propisano je da ako tužbu ne odbije na osnovu člana 21 stav 2 ili člana 22 ovog zakona, niti poniši akt, odnosno drugu upravnu aktivnost na osnovu člana 3 tog zakona, Upravni sud će po jedan prepis tužbe sa priložima dostaviti na odgovor tuženom javnopravnom organu i zainteresovanim licima ako ih ima. Odgovor iz stava 1 tog člana, može se dati u roku koji Upravni sud odredi i koji ne može biti kraći od osam niti duži od 30 dana. U roku iz stava 2 tog člana, tuženi je dužan da dostavi Upravnom sudu sve spise koji se odnose na predmet. Ako tuženi javnopravni organ ne dostavi sve spise predmeta ili ako izjavi da ih ne može dostaviti, sud može riješiti stvar i bez spisa.

Polazeći od citiranih zakonskih odredbi, navoda tužbe, odgovora na tužbu i dokaza priloženih uz iste, posebno činjenice da tuženi organ, osim osporenog rješenja, nije sudu dostavio rješenje prvostepenog organa, odnosno dokaznu građu koja je prethodila donošenju istog, ovaj sud nije bio u mogućnosti da ispita činjenično stanje koje se tužbom osporava, samim tim ni pravilnu primjenu materijalnog prava, iz kog razloga je rješenje tuženog organa moralo biti poništeno „.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, rješavajući u ponovnom postupku po primjedbama i sugestijama iz citirane Presude Upravnog suda Crne Gore, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja a ovo sa sledećih razloga:

Naime, čl.87. stav 5. tač.1.tada važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđena su ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta, a naime, između ostalog i da daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima.Stavom 6. istog člana Zakona, utvrđeno je da se saglasnost iz stava 5.ovog člana daje rješenjem, na zahtjev investitora u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

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

Polazeći od primjedbi i sugestija iz citirane Presude Upravnog suda Crne Gore i obaveznost postupanja po presudama iz čl.56 Zakona o upravnom sporu, ovo ministarstvo je shodno čl. 14, 111 i 112. Zakona o upravnom postupku, održalo usmenu raspravu - Zapisnik, br. UPII 05-315/19 od 24.11.2022.godine na kojoj su uzete izjave zastupnika „ Alart Centar -Budva CG „ D.O.O.Budva - Advokatske kancelarije Ane

Đukanović, iz Podgorice i zastupnika Slovinčića – Advokat Fata Hodžić sa ovlaštenim projektantom. Shodno naloženom sa usmene rasprave u dijelu dokaza koji se odnose na izjašnjenje privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju u dijelu obrazloženja tužbenih navoda tužitelja koji se odnosi na ostvarivanje saobraćajnog priključka u skladu sa planskim dokumentom i poštovanje oblikovnosti i materijalizacije objekta, ovom ministarstvu je aktom, br. UPII 105-315/19 od 05.12.2022.godine dostavljeno Izjašnjenje Slovinčića u kojem se upućuje na Sporazum o vansudskom poravnanju UZZ br. 39/2016 od 19.01.2016.godine, zaključen između Slovinčića i imenovanog privrednog društva i Izjavi OVP br. 105/2016 od 19.01.2016.godine gdje u članu 1. st.1.5. Sporazuma, koji je uknjižen u katastar nepokretnosti u Koloni „ G „ u kojem postoji neopoziva saglasnost obje ugovorene strane da nesmetano i u cjelosti ostvaruju pravo građenja na UP 10.22 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar „ u svemu u skladu sa važećim urbanističkim planom i odobrenom građevinskom dozvolom. U Izjašnjenju D.O.O. „ ALART CENTAR – BUDVA CG „ D.O.O.Budva, br. UPII 05-319 od 05.12.2022.godine, upućuje se na očiglednu povredu postupka, shodno čl. 22.st. 7. Zakona o upravnom postupku, jer, kako se ističe, prvostepeni organ nije, s pozivom na čl. 76.st.1.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u obrazloženju prvostepenog rješenja, dao valjane razloge o krucijelnim elementima idejnog rješenja – uklapanje i položaju objekta, uređenju lokacije, 3D vizuelizaciji, uslovima i rješenjima priključenja objekta na sve vidove infrastrukture, nego samo formalno citira Smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru izmjena i dopuna iz Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar „ bez neophodnog elaboriranja na koji način se sporno rješenje uklapa u isto, odnosno kako su konkretne smjernice primijenjene na dati slučaj.

Nije osporen ni žalbeni navod, kako ističu, da je saobraćajni priključak projektovan do vlasničkog dijela UP 10.22 u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom, da bi trasu (sada unutrašnje) saobraćajnice skrenuli i izašli izvan svoje urbanističke parcele (koja shodno Detaljnom urbanističkom planu pripada urbanističkoj parceli „ALART CENTAR „) i novom trasom, koja uključuje i djelimično korišćenje izgrađenog saobraćajnog priključka podnosioca žalbe, obezbijediti ulaz u podzemnu garažu.Ističu, da navedeno znači da podnosioci zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje faktički povećavaju svoju urbanističku parcelu, jer bi se unutrašnji saobraćaj po pravilu rješavao u okviru same urbanističke parcele.Shodno članu 14. Zakona o upravnom postupku, traže da se izjasne na dokaze koji su traženi Slovinčićima sa usmene rasprave od 24.11.2022.godine radi izjašnjavanja na iste, što je ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture učinilo aktom, br.UPII 105-315/20 od 16.01.2023.godine i na isto nije dostavljeno izjašnjenje u traženom roku od tri dana, čime su se stekli uslovi iz člana 112 st.3. Zakona o upravnom postupku u kojem je propisano da ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta “ENFORMA” d.o.o. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom od 03.12.2022. u

13:02:41 +01'00', prateću dokumentaciju i izjave projektanta, za izgradnju objekta Turističko stanovanje - apartmani, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $2.809,51+6.971,11=9.780,62$ m², na dijelu urbanističke parcele br. 10.22, blok 10b, na kat. parcelama br. 2389/1, 2389/2, 2388/1, 2384/9, 3102/6, 2874/2, KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BUDVA CENTAR“ – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 25/11), investitora Slovinic Đorđine, Slovinic Nikole, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa mjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom BUDVA CENTAR“ – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 25/11), propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata:

OPŠTI USLOVI GRAĐENJA - Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 6.0 „Regulaciono rešenje“ i list 5.0 „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti koje se nemogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatah urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine: Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje“ list 6.0 i „Nivelaciono rešenje“ list 5.0. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana. Iz

prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani deo objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione inije.

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata:

Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz prethodnih pravila. Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele:

- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

U zoni rekonstrukcije i obnove moguća je izgradnja novih, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u svemu prema uslovima datim ovim planom. Parametri u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa planiranim mogućnostima konačnog uobličavanja fizičkih struktura urbanističkih parcela.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije, - preporučena spratnost, - maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, - maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenost i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

U okviru Bloka 10B preporučena spratnost p+Mz+9.

Kvart 3 – BLOK 10 – 10A, 10B i 10C

U okviru posmatranog kvarta predviđen je visok stepen izgradnje, s obzirom na položaj i atraktivnost prostora sa jedne (uz potez Slovenske obale, neposredna blizina marine) i planirane sadržaje sa druge strane (ugostiteljsko-smeštajni kapaciteti). Predviđen je značajan stepen izgradnje predmetnog prostora. Planirane zone gradnje formiraju kompaktne segmente izgrađenog tkiva koji uspostavljaju čvrst odnos prema okolnom

javnom prostoru. S obzirom na planiranu izgradnju u vidu kompaktnih (zatvorenih) segmenata na prostoru bloka, sa čvrstim odnosom prema regulaciji, položaj unutrašnjih građevinskih linija u okviru pojedinačnih segmenata omogućuju formiranje manjih prostora unutrašnjih dvorišta. Planom predviđene zone gradnje podržavaju prethodno opisane prostorne odnose, sa umjerenim rastom u rasponu od minimalne do maksimalne, izuzev objekata izuzetne spratnosti.

SMERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i: ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte); poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata; prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije; racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno; odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata; korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju; korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju; korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala; korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Elementi oblikovanja i materijalizacija:

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Objekti u samom centru grada namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera gradske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter gradskog centra. Primljeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u gradskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola - objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u gradskom okruženju.

Što se tiče navoda žalioaca iz izjašnjenja na tok usmene rasprave od 24.11.2022.godine, dato aktom, br. UPII 05-315/19 od 05.12.2022.godine, ističemo sledeće:

U vezi navoda žalioaca da nije dato valjano obrazloženje u vezi uklapanja objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima i u vezi arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, ovo ministarstvo, Direktorat

Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, nalazi da su idejnim rješenjem ispoštovani citirani uslovi, s obzirom na činjenicu da je objekat projektovan u granicama planiranih građevinskih linija i da je projektovana spratnost u skladu sa preporučenom spratnošću iz planskog dokumenta i urbanističko – tehničkih uslova, te da su u većoj mjeri primijenjeni tradicionalni materijali. Takođe ističemo da je prikazana 3D vizualizacija objekata – uža i šira lokacija objekata.

U vezi saobraćajnog prilaza objektu ističemo da je planskim dokumentom planiran zajednički saobraćajni i kolski priključak – kolsko pješačka staza 34-34, sa kolsko pješačke staze 33-33, za urbanističke parcelne brojeve 22.2 i 22.1 granicom istih. Projektovani priključak 34-34 je u skladu sa planskim dokumentom, dok je saobraćajni - kolski prilaz podzemnoj garaži za objekat na urbanističkoj parceli broj 22.2 projektovan u okviru zajedničkog saobraćajnog rješenja za podzemne garaže i parter za obje urbanističke parcele 22.2 i 22.2, na koji su obje strane dale saglasnost u vidu zaključenja notarskog zapisa Sporazuma o van sudskom poravnanju, UZZ br. 39/2016 od 19.01.2016.godine. Pitanje infrastrukture, ne spada u ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta, shodno čl.87. stav 5. tač.1.tada važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,

Uvidom u notarski zapis Sporazuma o vansudskom poravnanju, UZZ br. 39/2016 od 19.01.2016.godine, zaključem između ugovorene strane „ ALART CENTAR-BUDVA CG „ D.O.O.Budva i Slovičić Nikole i Đorđine, iz Budve, utvrđeno je u članu 1. Sporazuma neopoziva saglasnost obje ugovorene strane da će dogovoreno poštovati u cjelosti i da ugovorne strane u budućem radu jedna drugu neće ometati te da će moći nesmetano i u cjelosti ostvarivati pravo građenja na urbanističkoj parceli 10.22 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar „ u svemu u skladu sa urbanističkim planom i odobrenom građevinskom dozvolom.

U članu 5.2. istog Sporazuma, jasno je utvrđeno da Lokalna saobraćajnica čija je izgradnja predviđena regulacionim planom se dislocira na zemljištu Prve ugovorene strane i Prva ugovorna strana Drugoj ugovornoj strani priznaje pravo korišćenja – upotrebe po svojoj namjeni na lokalnoj saobraćajnici kao prilaz njihovim parcelama.

U spisima predmeta ima i notarski zapis Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti – UZZ br. 703/2019 od 13.11.2019.godine, zaključen između Opštine Budva i Slovičić Nikole, iz Budve, gdje je predmet kupoprodaje katastarska parcela, br. 3102/6 K.O.Budva, koja je po načinu korišćenja javni put, površine 66 m² po Listu nepokretnosti 3574, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Budva.

U dostavljenoj Izjavi privrednog društva „ Enforma „ D.O.O.Kotor, utvrđeno je, između ostalog, da je ukupna bruto građevinska površina objekta, definisana maksimalnim indeksom izgrađenosti $K_i = 4.5$, za ovaj dio parcele iznosi 7.038 m², dok maksimalna zauzetost definisana je koeficijentom maksimalne zauzetosti $K_z = 0,6$ i iznosi 938,4 m².

Ostvareni parametri na dijelu UP 10.22 su: bruto građevinska površina objekta : 7.002,15 m² i zauzetost 690.37m², što je iskazano tabelarnim prikazom u sklopu Tehničkog opisa Idejnog rješenja.

Shodno Elaboratu parcelacije a shodno urbanističko-tehničkim uslovima kojim su definisane granice urbanističke parcele, utvrđeno je da nije bilo elemenata da se data urbanistička parcela smanji za površinu staze. Što se tiče Saobraćajnog rješenja, upućuje se da je pristup UP 10.22 definisan Detaljnim urbanističkim planom, tačnije kolsko pješačkom stazom 33-33, odnosno njenim djelom koji vodi od Mediteranske ulice do urbanističke parcele 10.22. Saobraćajni prilaz dijelu urbanističke parcele UP 10.22 koji pripada Slovinić Đorđini i Nikoli riješen je uzajamnim dogovorom sa suvlasnikom ove urbanističke parcele Slobodanom Slovinićem Izjavom – OVP -4036/2019 od 19.07.2019.godine u Budvi , a takođe je uređen i odnos sa vlasnikom UP 10.21, a što je definisano i notarskim zapisom UZZ br. 39/2016 kod Notarke Branke Vuksanović, što je dato u prilogima dopune Idejnog rješenja. Tim dogovorom, kolsko pješačka staza je definisana na urbanističkoj parceli UP 10.21 i data je u vidu službenosti prolaza. Pristup garaži omogućen je kako ističu rampom koja se u potpunosti nalazi u okviru urbanističke parcele, čime je ispoštovan zahtjev iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova da saobraćaj bude riješen u okviru same parcele, kao i član 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, jer je obezbijeđen nesmetan prilaz dijelu koji pripada Slobodanu Sloviniću i nije ugrožena funkcionalnost dijela njegove urbanističke parcele.

Nadalje, koncept arhitekture je realizovan tako da se strogo vodilo računa o neposrednoj okolini tj. Kontksta dijela Budve od Starog grada do Pošte, sa formom objekta koja je kubična fasadama u više planova i sa jasno izraženom „ Kulom „ koja je za tri etaže viša od osnovnog korpusa objekta. Ovakav pristup usvojen je sa ciljem poštovanja ambijentalnog uklapanja u urbani kontekst ali iz razloga da se rastereti sama forma velike kubične strukture, koja bi i u gornjim etažama bila još izraženija. Pošto nije ostvaren maksimalan koeficijent zauzetosti iz funkcionalnih razloga, i obezbjeđenja pješačkih koridora i adekvatno uređenje terena, objekat je spratnosti: P+Mz+7 u jednom dijelu i P+Mz+10 u drugom. Upućuje se da je ova spratnost zatečena u neposrednom okruženju objekta pa sa svojom volumetrijom, arhitekturom i spratnošću u potpunosti korespondira u urbanom kontekstu.

Uvidom u Listove nepokretnosti za K.O. Budva, utvrđeno je sledeće: List nepokretnosti 2037-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-21138/2022 od 30.11.2022.godine, na kat. parceli br.2389/2 K.O. Budva, utvrđeno je pravo sukorišćenja u obimu 1/3 sledećih fizičkih lica: Slovinić Djordjina, Slovinić Goran i Slovinić Vedran; List nepokretnosti 979 – izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-21136/2022 od 30.11.2022.godine, na kat. parceli br.2388/2 K.O. Budva, utvrđeno je pravo korišćenja u obimu 1/1 za Slovinić Slobodana; List nepokretnosti 1968 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-21137/2022 od 30.11.2022.godine, na kat. parceli br.2389/1 K.O. Budva, utvrđeno je pravo korišćenja

u obimu 1/1 za Slovinic Đorđinu; List nepokretnosti 4047-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-21142/2022 od 30.11.2022.godine, na kat. parceli br.3102/6 K.O.Budva, utvrđeno je pravo susvojine u obimu 1/1 za sledeća fizička lica: Slovinic Djordjina; Slovinic Goran i Slovinic Vedran; List nepokretnosti 978 – izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-21143/2022 od 30.11.2022.godine, na kat. parceli br.2388/1 K.O.Budva, utvrđeno je pravo korišćenja u obimu 1/1 za : Slovinic Djordjina, Slovinic Goran i Slovinic Vedran; List nepokretnosti 3556 – izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-21135/2022 od 30.11.2022.godine, na kat. parceli br.2874/2 K.O.Budva, utvrđeno je pravo sukorišćenja u obimu 2/3 za : Slovinic Djordjina, Slovinic Goran u obimu 1/6 i Slovinic Vedran u obimu 1/6, čime je utvrđena legitimacija investitora za Slovinice, navedene u dispozitivu ovog rješenja, 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 ovim 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.

Saglasno navedenom, stekli su se uslovi za primjenu člana 87.stav 6. tada važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi člana 126.st. 6. Zakona o upravnom postupku, u kojem je jasno propisano da ako drugostepeni organ nađe da se na osnovu utvrđenih činjenica upravna stvar mora riješiti drukčije nego što je riješena prvostepenim rješenjem, drugostepenim rješenjem će poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar.

Naime, dispozitiv prvostepenog rješenja, br. UPII 105-315/19 od 03.04.2020.godine kojim je data saglasnost na idejno rješenje zgrade na kat. parcelama br. 2389/1, 2389/2, 2388/1, 2874/2 i 3102/6 sve K.O.Budva na dijelu urbanističke parcele UP 10.22, Blok 10 b u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar „ Izmjene i dopune glasi na imena: Slovinic Đorđina i Slovinic Nikola, iz Budve, čime je, suprotno citiranom članu 91 st.1 i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata pogrešno utvrđena legitimacija investitora i činjenično stanje, budući da je uvidom u Listove nepokretnosti 2037-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, na kat. parceli br.2389/2 K.O.Budva, utvrđeno pravo sukorišćenja u obimu 1/3 sledećih fizičkih lica: Slovinic Djordjina, Slovinic Gorana i Slovinic Vedrana; List nepokretnosti 979 – izvod, na kat. parceli br.2388/2 K.O.Budva, utvrđeno je pravo korišćenja u obimu 1/1 za Slovinic Slobodana; List nepokretnosti 4047-prepis, na kat. parceli br.3102/6 K.O.Budva, utvrđeno je pravo susvojine u obimu 1/1 za sledeća fizička lica: Slovinic Djordjina; Slovinic Goran i Slovinic Vedran; List nepokretnosti 978 – izvod, na kat. parceli br.2388/1 K.O.Budva, utvrđeno je pravo korišćenja u obimu 1/1 za : Slovinic Djordjinu, Slovinic Gorana i Slovinic Vedrana; List nepokretnosti 3556 – izvod, na kat. parceli br.2874/2 K.O.Budva, utvrđeno je pravo sukorišćenja u obimu 2/3 za :

Slovinić Djordjinu, Slovinić Gorana u obimu 1/6 i Slovinić Vedrana u obimu 1/6, a što je bio i osnov, zajedno sa ostalim činjeničnim razlozima za poništaj navedene prvostepene odluke.

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.

Obradila:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Pavićević Nataša

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović, dipl.inž.arh.

Peđa Davidović

