



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTE
Glavni državni arhitekta
Broj: UP II 05-23/21
Podgorica, 31.05.2021.godine

„ FIFTH AVENUE INVESTMENT LIMITED „ D.O.O.
-Advokat Nikola Kavedžić -

Ulica Mediteranska br. 63
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Pavićević Nataša



Dostavljeno:
-Naslovu;
-Opštini Budva – Služba Glavnog gradskog arhitekta,
-a/a.

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UPII 05-23/21
Podgorica, 31.05.2021.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, rješavajući po žalbi „ Fifth Avenue Investment Limited „ D.O.O.Budva, zastupanog putem advokata Kavedžić Nikole, iz Budve, na rješenje Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj: UPI -22-332/20-201/7 od 26.02.2021.godine, na osnovu člana 88 st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore „ br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i čl. 18, čl.46 st.1. i čl.126 st. 6. Zakona o upravnom postupku, a u vezi člana 104.st.1. („Službeni list Crne Gore „ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi,

R J E Š E N J E

1. PREKIDA SE POSTUPAK po žalbi „ Fifth Avenue Investment Limited „ D.O.O.Budva na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, br. UPI -22-332/20-201/7 od 26.02.2021.godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju hotela sa 5*, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 12.867,53 m² na dijelu urbanističke parcele UP 12.1, Blok 12, na katastarskoj parceli, br. 1071 K.O.Bečići, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan „ Bečići „ („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 01/09), izrađenim od strane „ Kalos „ D.O.O.Budva u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, indeks izgrađenosti 4,41 (Planom propisani 4,50), indeks zauzetosti 0,42 (Planom propisani 0,60), spratnost objekta: G+P+10 (Planom preporučeni : G+P+10) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.
2. Prekid postupka traje do okončanje krivičnog postupka pred Specijalnim Državnim tužilaštvom Crne Gore.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je kao neuredan zahtjev „ Fifth Avenue Investment Limited „ D.O.O.Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje hotela sa 5 * na urbanističkoj parceli, UP br. 12.1 na katastarskoj parceli, br. 1071 K.O.Bečići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 01/09), izrađenim od strane „ Kalos „ D.O.O.Budva.U obrazloženju ožalbenog rješenja,

kao odlučujući razlozi se navodi nepotpunost zahtjeva jer, između ostalog, idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta, budući da ne sadrži: geodetsku podlogu sa položajem građevinske i regulacione linije, granice katastarskih parcela, kao i granicu urbanističke parcele, izrađenu od strane licencirane geodetske organizacije, elaborat parcelacije po planskom dokumentu, situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, sa prikazom građevinske i regulacione linije, granicom katastarske i urbanističke parcele, udaljenostima od susjednih parcela i objekata, kao i prikazom postojećih objekata, sve karakteristike presjeka i sve izgleda objekta, nije dostavljen projektni zadatak sa tehničkim opisom od strane projektanta i 3 D vizuelizaciju cijelog objekta u cilju sagledavanja kompletne urbanističke parcele.

Na navedeno rješenje, žalitelj je putem ovlaštenog zastupnika, izjavio žalbu ovom ministarstvu iz svih zakonskih razloga. Naime, kako ističu, u postupku odlučivanja, prvostepeni organ nije saslušao podnosioca zahtjeva, čime mu je onemogućeno da u bitnome iznese sve dokaze i činjenice koje su od značaja za donošenje pravilnog i zakonitog rješenja, a što čini bitnu povredu pravila upravnog postupka. Napominje, da je prvostepenom organu na njegov zahtjev dostavio traženu dopunu idejnog rješenja na CD-u i o istoj dopuni prvostepeni organ nije odlučio već je predmetni zahtjev odbio. Pogrešno je identifikovan podnosilac predmetnog zahtjeva, jer isti nemaju sjedište u Budvi nego u Velikoj Britaniji, što navode prvostepenog organa čini netačnim i neosnovanim i nakon donošenja rješenja o ispravci greške, br. UPI-22-332/20-201/8 od 09.03.2021.godine. Saglasno navedenom, predlažu da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta, a naročito da: 1) 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; 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat, 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stv 2. Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87. stav 4. tačka 1. ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Stavom 4 člana 88 Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu, a stavom 5. istog člana Zakona, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Postupajući po izjavljenoj žalbi imenovanih na prvostepeno rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj: UPI -22-332/20-201/7 od 26.02.2021. godine u kojem je odbijen zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju hotela sa 5*, na dijelu urbanističke parcele UP 12.1, Blok 12, na katastarskoj parceli, br. 1071 K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 01/09), izrađenim od strane „ Kalos „ D.O.O. Budva, ovo ministarstvo je održalo usmenu raspravu- Zapisnik od 07.04.2021. godine na kojoj su uzete izjave ovlaštenog zastupnika imenovanog privrednog društva i projektanta i na istoj naloženo da se dostavi dopuna dokumentacije u smislu utvrđivanja potpunog činjeničnog stanja, a naime: elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije sa tabelarnim prikazom o ostvarenim urbanističkim parametrima, shodno ovlaštenju Glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4. tačka 1 Zakona i izjavom istog o identifikaciji dijela urbanističke parcele na kojoj se naklazi planirani objekat u smislu ispunjenosti uslova iz člana 237. Zakona.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta, kao i dostavljenu Izjavu projektanta u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara za opisanu lokaciju, utvrđeno je da je idejno rješenje za izgradnju objekta – Hotela sa 5*, investitora „ Fifth Avenue Investment Limited „ D.O.O., BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 12. 867, 53 m² na dijelu urbanističke parcele broj 12.1, Blok 12, na katastarskoj parceli broj 1071/1 K.O. Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan „ Bečići „ („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 01/09), izrađenim od strane „ Kalos „ D.O.O. Budva u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, indeks izgrađenosti 4,41 (Planom propisani 4,50), indeks zauzetosti 0,42 (Planom propisani 0,60), spratnost objekta: G+P+10 (Planom preporučeni : G+P+10) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan „ Bečići „ utvrđeno je da su propisane sledeće smjernice:

U tački 5.2. „ Opšti urbanističko-tehnički uslovi „ propisano je sledeće:

Principi oblikovanja : Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbaani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma.

Tačkom 6.5.2. „ Elementi oblikovanja i materijalizacija : U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike, objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namijenjeni ekskluzivnim

ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, 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 uspijeh i status ovakvih objekata zavisi od primijenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanje, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.

Uvidom u dostavljenu Izjavu projektanta „ Kalos „ D.O.O.Budva, utvrđeno je da je data konstatacija istog da su djelovi tehničke dokumentacije koji čine tehničku dokumentaciju za izgradnju objekta –hotela sa 5*, spratnosti: G+P+10, međusobno usklađeni i prikazuju objekat kao tehničko-tehnološku i funkcionalnu cjelinu uz poštovanje svih zadatih parametara definisanih za dio urbanističke parcele UP br. 12.1, koji čini dio katastarske parcele br. 1071/1 K.O.Bečići, površine 2.483,00 m² u svemu prema Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu, br. 917-104-05-2054/20 i u svemu prema parametrima iz urbanističko-tehničkih uslova sa urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 4,50 – ostvareno po projektu 4,41, indeks zauzetosti 0,60, ostavreno po projektu 0,42, maksimalna bruto građevinska površina 11173,50 m², ostavreno po projektu 10944,23 m², maksimalna površina pod objektom 1489,80 m², ostavreno po projektu 1033,70 m², minimalno rastojanje od susjeda 2,5 m, ostvareno po projektu 3,05m, Spratnost: P+10, ostvareno po projektu : G+P+10.Kolski pristup je planiran preko saobraćajnice 575 i pristupnog saobraćajnog puta koja prelazi preko sjevernog dijela katastarske parcele, br. 1069 K.O.Bečići u svemu prema Idejnom rješenju predmetnog objekta.

Uvidom u dostavljenu Izjavu licenciranog geodetskog privrednog društva „ GEO& ARG PROJEKT „ D.O.O.Podgorica, utvrđeno je da se projektovani objekat prema Idejnom rješenju nalazi na lokaciji koju čini urbanistička parcela br. 12.1 koju čini sledeće katastarske parcele: 1069/1, 1070/1,1071/1, 1071/2 i 1072/2.Objekat će se graditi na dijelu urbanističke parcele, na katastarskoj parceli, br. 107171 K.O.Bečići.

Uvidom u List nepokretnosti 1022-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo korišćenja u obimu 1/1 na katastarskoj parceli, br. 1071/1 K.O.Bečići na kojoj se planira predmetni objekat za imenovanog investitora,“Fifth Avenue Investment Limited „ D.O.O.Budva, čime je utvrđena legitimacija investitora, shodno članu 87.stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a u vezi člana 91.st.1. i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a da dokumentaciju iz stava 1. ovog člana sadrži, naročito i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Međutim, uvidom u kolonu „ G „ tereti i ograničenja Lista nepokretnosti 1022- prepis, utvrđena je zabilješka privremene mjere obezbjeđenja : Zabrana otuđenja i opterećenja određena rješenjem Višeg suda iz Podgorice, KVS. Br. 207/18 od 03.09.2018.godine a po predlogu Specijalnog državnog tužilaštva.

Kako se u konkretnoj pravnoj stvari, radi o prethodnom pitanju za čije rješavanje je nadležan drugi organ, po rješenju Višeg suda u Podgorici, Kvs, br. 207/18 od 04.12.2019.godine, gdje u izreci rješenja, umjesto riječi „Zabrana raspolaganja i korišćenja nepokretnosti, treba da stoji „zabrana otuđenja i opterećenja nepokretnosti“ a u obrazloženju rješenja istog, utvrđeno da ova mjera stoji najduže do pravosnažnog okončanja krivičnog postupka, to je s pozivom na član 104.st.1 Zakona o upravnom postupku, utvrđeno da ako rješavanje upravne stvari zavisi od prethodnog rješavanja nekog pravnog pitanja, za čije rješavanje je nadležan sud ili drugi organ (u daljem tekstu: prethodno pitanje), ovlašćeno službeno lice može, pod uslovima propisanim ovim zakonom, samo riješiti to pitanje ili upravni postupak prekinuti dok nadležni organ to pitanje ne riješi.

Osim navedenog, kako je u Izjavi projektanta, datoj od strane „ Kalos „ D.O.O.Budva iz aprila 2021.godine, konstatovano da je kolski pristup planiran preko saobraćajnice S75 i pristupnog urbanističkog puta (interne saobraćajnice) koja prelazi preko sjevernog dijela katastarske parcele br. 1069 K.O.Bečići i ista se nalazi u vlasništvu fizičkih lica: Duletić Jasna – Rafailović, Rafailović Milivoj Luka, Rafailović Milivoje Simo i Rafailović Milivoj Vaso, prema Listu nepokretnosti 769-prepis a na osnovu uvida u Idejno rješenje za građenje predmetnog objekta – Situacija terena, grafički dio, gdje nije prikazan kolski prilaz preko susjedne katastarske parcele, kako je to navedeno u tehničkom opisu idejnog rješenja, to se, shodno članu 237 Zakona u kojem je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može 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 urbanističke parcele, nijesu stekli uslovi za primjenu člana 87 stav 4. tačka 1. Zakona o planiranju prostora, budući da je obezbijeđen prilaz objektu preko katastarske parcele 1069 K.O.Bečići koja se nalazi u vlasništvu imenovanih fizičkih lica, a da prethodno nije obezbijeđena njihova saglasnost u vidu ugovora o ustanovljavanju službenosti prilaza kao oblik stvarnih prava.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju, 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 prijema ovog rješenja.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Pavićević Naataša