



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 05-222/20  
Podgorica, 22.08.2023. godine

**ADVOKAT VESELIN KALUDJEROVIĆ**

**Adresa: Zgrada Belgijskog konzulata – Lastva Grbaljska bb  
BUDVA**

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:

- naslovu;

-a/a.

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**  
**Davidović Pedja, dipl.pravnik**

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE  
Broj: UP II 05-222/20  
Podgorica, 22.08.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, rješavajući u ponovnom postupku po Presudi Upravnog suda Crne Gore, U. br.553/21, donesenoj na sjednici Upravnog suda Crne Gore od 23.12.2022. godine, kojom je poništeno je rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. UPII 05-222/20 od 24.12.2020. godine, kojim je odbijena žalba " MONTENEGRO GOLF COURSE" D.O.O.Kotor, zastupano putem Advokata Veselina Kaluđerović, iz Budve, izjavljena protiv rješenja Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br. UPI -22-332/20-144/15 od 11.11.2020. godine, kao neblagovremena. na osnovu člana 88.st. 5. a u vezi 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 i 4/23), i čl.126.st.9. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

#### RJESENJE

1. Poništava se rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br. UPI -22-332/20-144/15 od 11.11.2020.godine.
2. Odbija se zahtjev „ MONTENEGRO GOLF COURSE“ D.O.O.Kotor za davanje saglasnosti dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju golf terena sa 18 rupa, projektovanog od strane "12 ARCHITECTS" D.O.O Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.09.2020. u 21:43:42, +02'00', na urbanističkoj parceli br. UP1, na kat. parceli, br. 885/1 K.O.Pijevor II, u zahvatu Lokalne studije lokacije "SPAS" Opština Budva (" Službeni list Crne Gore ", opštinski propisi, br. 02/10).

#### Obrazloženje

Presudom Upravnog suda U. br. 553/21, donesenoj na sjednici Upravnog suda Crne Gore od 23.12.2022. godine, poništeno je rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. UPII 05-222/20 od 24.12.2020. godine, kojim je odbijena žalba " Montenegro Golf Course " D.O.O.Kotor, zastupano putem advokata Veselina Kaluđerović, iz Budve, izjavljena protiv rješenja Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br. UPI -22-332720-144/15 od 11.11.2020. godine, kao neblagovremena. U citiranoj Presudi Upravnog suda Crne Gore, konstatovano je " Naime, tuženi organ, dispozitivom osporenog rješenja odbija kao neblagovremenu žalbu izjavljenu protiv rješenja Službe glavnog gradskog arhitekta opštine Budva, broj. UPI-22-332/20-144/15



od 11.11.2020. godine, dok se u obrazloženju rješenja poziva na član 126. stav 4. Zakona o upravnom postupku i navodi da će drugostepeni organ odbiti žalbu kada utvdi da je prvostepeni postupak pravilno sproveden i da je rješenje pravilno i na zakonu zasnovano, a žalba neosnovana, pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja. Osim toga, obrazloženje rješenja ne sadrži ni jedan razlog koji ide u prilog činjenici da je podnijeta žalba neblagovremena, kako je to navedeno u dispozitivu osporenog rješenja, već se u istom citiraju odredbe člana 87. i 88. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata razmatra stranačka legitimacija podnosioca zahtjeva i daje razlozi u tom pravcu.

Dakle, kako je dispozitiv osporenog rješenja u suprotnosti sa obrazloženjem, a obrazloženje ne sadrži razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje, upućuju na odluku u dispozitivu, to je po nalaženju suda, zbog počinjene povrede pravila postupka, tužbu valjalo uvažiti i osporeno rješenje poništiti”.

Postupajući u ponovnom postupku, a vodeći računa o obavezi postupanja javnopravnog organa po primjedbama i sugestijama iz citirane Presude Upravnog suda Crne Gore po članu 56 Zakona o upravnom sporu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture je, shodno članu 111. st. 1. i 2. Zakona o upravnom postupku (“Službeni list Crne Gore” br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, organizovalo usmenu raspravu – Zapisnik, br. UPII 05-222/20 od 04.05.2023. godine, na kojoj su uzeli učešće stranke u predmetnoj stvari, zajedno sa ovlašćenim predstavnikom imenovanog privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju.

Aktom, br. UPII 05-222/20 od 27.07.2023. godine - Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture je na osnovu uvida u dostavljenu tehničku dokumentaciju, utvrdilo sledeće nepravilnosti:

Naime, uvidom u spise predmeta i uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju golf teren sa 18 rupa, projektovanog od strane “12 ARCHITECTS” D.O.O BUDVA, i ovjereno elektronskim potpisom dana 06.09.2020. u 21:43:42, +02'00', na urbanističkoj parceli br. UP1, u zahvatu Lokalne studije lokacije “SPAS” Opština Budva, utvrđeno je da je isto nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, planskim dokumentom, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Sl.list Crne gore”, broj 44/18 i 43/19), pravilima struke, iz sledećih razloga:

Naime, uvidom u planski dokument - Lokalna studija lokacije “SPAS” u Budvi propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata.

#### USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA – Parcelacija:

Čitav prostor zahvaćen ovim planom obuhvaćen je sa 10 urbanističkih parcela različite veličine. Osnov za parcelaciju prostora je urbanističko rješenje ponude turizma i sportsko rekreativnih sadržaja, sa centralnim sadržajima kompleksa golf terena i aqua parka.

Na urbanističkoj parceli 1 objekti kompleksa golf terena su planirani na 5 lokacija, koje se, u zavisnosti od zahtjeva Investitora mogu realizovati pojedinačno ili kao cjeline (golf



hotel sa golf terenima, turističke vile kategorije 4\* i 5\*, komercijalni sadržaji). Glavni kolski prilaz urbanističkoj parceli predviđen je sa postojeće saobraćajnice Topliški put, dok se pristupačnost pojedinim lokacijama obezbjeđuje preko saobraćajnica planiranih u planskim dokumentima kontaktnih zona - Komoševina I i Komoševina II.

U okviru izrade urbanističko – arhitektonskog rješenja planiranih struktura, obavezno predvidjeti mjere zaštite ekosistema, zemljišta, vodotoka i zaštićenih biljnih vrsta i definisati faznost realizacije. U okviru faznosti realizacije, obavezno je, kao prvu fazu realizacije, predvidjeti saobraćajno i infrastrukturno opremanje urbanističke parcele, i izgradnju golf hotela sa golf terenom. Ostale strukture realizovaće se kao druga tj. treća faza realizacije, u skladu sa mogućnostima i interesom Investitora.

Urbanističko tehničkim uslovima za izgradnju objekata - opšti uslovi za izgradnju, je propisano:

- prije započinjanja projektantske razrade odrediti zone zaštite staništa i pojedinih vrsta flore i faune u kojima je saglasno Zakonu o zaštiti spomenika prirode zabranjena gradnja;
- projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera predjela i jedinstvenih vizura;
- prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom da lokacija predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;

U okviru kompleksa planirana je Faznost realizacije, i istom je propisano:

Nakon usvajanja Lokalne studije lokacije, planirane intervencije i izgradnju kapaciteta izvoditi fazno.

U okviru realizacije planiranih kapaciteta kao prvu fazu realizacije planirati izgradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture:

- rekonstrukciju Topliškog puta sa priključenjem na urbanističke parcele kompleksa golf terena I aqua parka; - priključke sa saobraćajnica iz zone DUP-a "Komoševina" na urbanističke parcele kompleksa golf terena i UP 10.

- priključke sa saobraćajnica iz DUP-a "Babin do" na urbanističke parcele kompleksa golf terena i UP 4, 5, 6, 7, 8, 9; - priključke i vodove tehničke infrastrukture – instalacija vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija jake struje, TK instalacija. Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi tek nakon obezbeđenja uslova priključenja, i to u cjelost ili fazno, shodno zahtjevima Investitora.

Za UP 1, 2, 3 obavezno je u okviru projektantske razrade definisati faznost realizacije planiranih struktura na urbanističkim parcelama. S obzirom da brdo Spas ima karakter zaštićenog prirodnog dobra, u okviru faznosti realizacije na pojedinim urbanističkim parcelama, obavezno je prezentirati plan očuvanja zaštićenih biljnih staništa i vrsta, kao i plan sanacije i revitalizacije zelenih površina u toku i nakon izgradnje objekata.

Pored ostalog potrebno je predmetni zahtjev i idejno rješenje ispraviti i dopuniti i uskladiti sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 043/19), na način :



-Shodno članu 3 Pravilnika, Idejno rješenje treba sadrži prikaz planirane koncepcije objekta, sa prikazom i navođenjem svih podataka neophodnih radi davanja saglasnosti državnog arhitekta za zgrade, trgove i ostale javne površine, odnosno radi sagledavanja resursnih i prostornih mogućnosti i ograničenja izgradnje objekata sa ciljem da se usvoji makrolokacija i prostorna dispozicija objekta, utvrde osnovne funkcionalne, tehnološke i tehničke karakteristike objekta, faznost građenja, odnos prema prostoru i životnoj sredini, odnosno definiše optimalni koridor za linijske objekte.

-U skladu sa članom 7. Pravilnika, Tehnička dokumentacija, odnosno njeni djelovi, bez obzira na vrste radova odnosno namjenu objekta treba da budu kompletirani po sadržaju u skladu sa ovim pravilnikom. Opštu dokumentaciju pored ostalog čine i: opšti podaci o objektu: naziv objekta, namjena i lokacija objekta; izjava odgovornog inženjera datu na obrascu 3; izjava o međusobnoj usaglašenosti svih djelova tehničke dokumentacije, potpisana od strane glavnog inženjera datu na obrascu 4; tehnički opis za objekat; uputstvo za upravljanje sa građevinskim otpadom, odnosno opasnim otpadom koji nastaje tokom građenja, korišćenja odnosno uklanjanja objekta, u skladu sa posebnim propisom;

- Projektni zadatak uskladiti sa članom 9. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 44/18 od 06.07.2018, 43/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora.

-Shodno članu 10. Pravilnika, Tehnički opis za objekat sadrži: opšte podatke o vrsti i namjeni objekta; opis lokacije objekta sa navođenjem katastarskih parcela koje ulaze u sastav urbanističke parcele, odnosno trase planiranog objekta; opis funkcionalnog rješenja; tehničko-tehnološke karakteristike objekta;

-U skladu sa članom 10. Pravilnika, kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli;

Tehnička dokumentacija za zgrade mora da sadrži rekapitulaciju građevinske bruto površine objekta (ukupno i po etažama), neto površine objekta (ukupno, po etažama i po posebnim djelovima objekta), bruto i neto površinu podzemnih etaža, bruto i neto površinu nadzemnih etaža, kao i zapreminu objekta, obračunatu u skladu sa propisom kojim se uređuje način obračuna površine i zapremine objekata. U tom smislu potrebno je prikazati planirane i ostvarene osnovne urbanističke parametre za lokaciju i objekte: indeks zauzosti, indeks izgrađenosti, spatnost objekata, odnos prema građevinskoj liniji i saobraćajni prilaz lokaciji i objektima).



-Shodno Članu 13. Pravilnika, Grafička dokumentacija sadrži: geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme; Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu, Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine; situacioni plan; nivelacioni plan; osnove objekta; karakteristične presjeke ili podužne i poprečne profile; izgled objekta; druge priloge zavisno od vrste tehničke dokumentacije i objekta. Grafička dokumentacija za građenje objekta pored priloga iz stava 1 ovog člana sadrži i zbirni prikaz (sinhron plan) tehničke infrastrukture. Sadržaj i broj grafičkih priloga mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rješenja za koji je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan. U svim grafičkim priložima u kojima se upisuju relativne kote objekta, obavezno se upisuje i podatak koja apsolutna visinska kota odgovara relativnoj nultoj koti objekta.

Grafička dokumentacija idejnog rješenja za zgrade sadrži grafičke priloge u odgovarajućoj razmjeri i to: situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i prikazom postojećih objekata; situaciju sa idejnim rješenjem uređenja terena; izgled objekta sa izgledom krova; osnove, karakteristične presjeke; i 3D vizuelizaciju sa prikazom postojećeg okruženja.

-Projektovanim idejnim rješenjima za izgradnju predmetnih objekata, nijesu prikazani komplet planirani/projektovani/izvedeni objekti na urbanističkoj parcele br. 1 u okviru turističkog kompleksa.

Pored ostalog, pregledom idejnog rješenja utvrđeno je i konstatovano da isto nije izrađeno u skladu sa predmetnim Pravilnikom i pravilima struke iz sledećih razloga:

-Svi grafički prilogi pored orijentacije i legende površina treba da sadrže i razmjernik. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine);

-Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranih objekata od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu odnosno cijeli kompleks objekata (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

-Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po planu;

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



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

-Na presjecima je potrebno označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

-Potrebno je prikazati plan faznosti, kao i prostornu organizaciju i odnos masa na cijeloj urbanističkoj parceli.

-Radi sagledavanja osunčanja objekata i lokacije tokom godine i sagledavanja vizura, potrebno je izraditi studiju sjenke, osunčanja i vizura za objekte cijelog turističkog kompleksa i njen uticaj na okolne objekte i okruženje, i stu dostaviti uz idejno rješenje.

-Takođe je utvrđeno da tekstualni i grafički dio idejnog rješenja nijesu međusobno usaglašeni iz razloga što je tekstualnim dijelom naslovljeno da se radi o izgradnji golf terena dok je grafičkim dijelom prikazana izgradnja golf terena sa jednim turističkim objektom. Shodno tome potrebno je tekstualni i grafički dio idejnog rješenja međusobno usaglasiti.

- Potrebno je izraditi 3d prikaze za cijelu urbanističku parcelu, odnosno za širu lokaciju sa prikazom planiranih, projektovanih i izvedenih objekata.

- Na osnovu utvrđenog konstatuje se da je potrebno idejno rješenje u potpunosti izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta, planskim dokumentom, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i pravilima struke.

Na osnovu svega utvrđenog, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, nalazi da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju predmetnog objekta – golf terena.

Uvidom u spise predmeta, takođe je utvrđeno da dostavljeni Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – Parcelacija na kat. parceli, br. 85/1 K.O.Prijevor 2 – Opština Budva nije ovjeren od nadležnog organa – Uprava za katastar i državnu imovinu-P.J.Budva radi čega isti mora biti verifikovan od strane ovog nadležnog organa.

Takođe Izjavu projektanta "12 ARCHITECTS" D.O.O BUDVA, treba dopuniti tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, shodno ovlašćenjima Glavnog Državnog arhitekta iz člana 87.st.4.st.1.tač.1.al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a naime 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), kaoi podacima gdje



je ostvaren saobraćajni priključak u skladu sa Planskim dokumentom, odnosno na kojoj katastarskoj parceli je ostvaren prilaz objektu.

U Izjašnjenju na rezultate ispitnog postupka, žalitelj je aktom, br. UPII 05-222/20 od 08.08.2023. godine u bitnome naveo, da je izgradnja golf terena na brdu „ Spas „ u Budvi, veliki projekat, te kako zbog svoje prirode zahtijeva angažovanje arhitekata van granica zemlje, traže dodatni rok od 8. dana radi izmjene tehničke dokumentacije u skladu sa zahtjevima ovog ministarstva. Napominju, da su već postupili po aktu ovog ministarstva – Obavještenja, br. 05-222/20 od 27.07.2023. godine u smislu pribavljanja neophodnih saglasnosti privrednih društava koji su suvlasnici na kat. parceli, br. 885/1 K.O.Prijevor II, sa notarskom oznakom, a koji se nalaze kao suvlasnici na opisanoj lokaciji iz Lista nepokretnosti 278 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Budva, br. 104-919-7896/2023 od 11.05.2023. godine i u skladu sa rješenjem Uprave za nekretnine, br. 954-104-IU-5414/13 od 07.11.2013. godine u kome: svi vlasnici kat. parcele br. 885/1 K.O.Prijevor II daju saglasnost za izgradnju na svom zemljištu od strane "Montenegro Golf Course " D.O.O. a sve u skladu sa Ugovorom o zajedničkom ulaganju od 08.02.2012. godine, kao i rješenju Uprave za nekretnine, br. 954-104-IU -5418/13 od 07.11.2013. godine u kojem je Opština Budva, vlasnik kat. parcele, br. 880 K.O.Prijevor II, dala saglasnost za izgradnju na svom zemljištu od strane imenovanog privrednog društva a sve u skladu sa Ugovorom o zajedničkom ulaganju, čime su se stekli uslovi, kako navode za legitimaciju stranke u ovoj upravnoj stvari, s pozivom na čl. 51. Zakona o upravnom postupku a u vezi citiranog člana 91.st.1.i stav 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Upućuju na činjenicu da je čitav prostor u zahvatu ovog planskog dokumenta, obuhvaćen sa 10 urbanističkih parcela različite veličine, gdje se planiraju 5 lokacija, koje se mogu realizovati pojedinačno ili kao cjeline, a osnov za parcelaciju prostora je urbanističko rješenje ponude turizma i sportsko-rekreativnih sadržaja sa centralnim sadržajima kompleksa golf terena i akva park.

Glavni kolski prilaz urbanističkoj parceli je predviđen sa postojeće saobraćajnice Topliški put, dok se pristupačnost pojedinim lokacijama obezbjeđuje preko saobraćajnica planiranih u planskim dokumentima kontaktnih zona – Komoševina I i Komoševina II. Navode da se shodno izmjenama i dopunama urbanističko-tehničkih uslova, br. 04-923/2 od 24.10.2012. godine, izdatih od strane ovog ministarstva, da se predmetni kompleks golf terena na UP1, moguće graditi u fazama, pri čemu se prva faza projekta odnosi na izgradnju golf terena sa 18. rupa i prateće infrastrukture za golf klub i hotel. Sa navedenih razloga, predlažu održavanja još jednog ročišta, zbog razjašnjavanja i ostavljanja dodatnog roka, potrebnog za pribavljanja uredne i zakonite dopune tehničke dokumentacije.

Navedeni ožalbeni navodi ne utiču na drugačije odlučivanje ove upravne stvari.

Naime, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture je u ponovnom postupku a u cilju realizacije načela ispitnog postupka, shodno osnovnim načelima upravnog postupka- pravo stranke na izjašnjavanje – čl.14.st.1. i 2 . Zakona o upravnom postupku u kojem je propisano da stranka ima pravo da učestvuje u upravnom postupku radi utvrđivanja činjenica i okolnosti koje su od značaja za donošenje upravnog



akat te da se prije donošenja upravnog akta, stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, organizovalo usmenu raspravu - Zapisnik, br. UPII 05-222/20 od 04.05.2023. godine, na kojoj su uzeli učešće stranke u predmetnoj stvari, zajedno sa ovlaštenim predstavnikom imenovanog privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju.

Osim navedenog a u cilju realizacije osnovnog načela ispitnog postupka – pravo stranke na izjašnjenje – član 111 st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku, aktom, br. UPII 05-222/20 od 27.07.2023. godine, - Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture je na osnovu uvida u dostavljenu tehničku dokumentaciju, utvrdilo nepravilnosti u tehničkoj dokumentaciji i na osnovu raspoložive dokumentacije i dokaz u dijelu dokazivanja legitimacije stranke u postupku, kod činjenica utvrđenih na osnovu uvida u ažuriranu kat. evidenciju.

Na zahtjev žalitelja, aktom, br. UPII 05-222/20 od 31.05. 2023.godine, produžen je rok imenovanim za vrijeme koje potrebno za donošenje rješenja uz navođenje isteka roka za donošenje odluke u predmetnoj stvari, shodno čl.115.st. 1. i 2. Zakona o upravnom postupku, čime je iscrpljeno davanje dodatnih rokova za produženjem roka za donošenje drugostepene odluke u predmetnoj stvari, shodno čl. 115. st.1. Zakona o upravnom postupku.

U dijelu dokazivanja legitimacije stranke u postupku, shodno određenju stranke iz člana 51. Zakona o upravnom postupku, a u vezi člana 91.st.1. i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a kojim je propisano da je investitor lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje, odnosno postavljanje objekta propisanu ovim zakonom, a koju čini, između ostalog, 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, utvrđeno je da imenovano privredno društvo nema dokaz o pravu svojine na predmetnom građevinskom zemljištu. Naime, uvidom u raspoložive spisa predmeta, utvrđeno je da su dostavljene saglasnosti o prihvatanju da nosilac saglasnosti i građevinske dozvole za izgradnju golf terena na kat. parceli br. 885/1 K.O.Prijevor II bude " Montenegro Golf Course " D.O.O.Kotor, ovjerene kod notara, i to od strane sledećih privrednih društava koja su nosioci prava susvojine na kat. parceli br. 885/1 K.O.Prijevor II iz Lista nepokretnosti 278-prepis : " EXREA " D.O.O.Kotor; " NARLI " D.O.O.Kotor; " OFPO " D.O.O.Kotor; " WITO D.O.O.Kotor; " BOCAT " D.O.O.Kotor i " BUNARL " D.O.O.Kotor, budu sprovedene kroz upravni postupak u katastar nepokretnosti, b

Nadalje, rješenjem, br. 954-104-U-5414/13 od 07.11.2013. godine, izdatog od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Budva, dozvoljen je upis zabilježbe izjava datih od strane suvlasnika da " Montenegro Golf Course " D.O.O.Kotor bude nosilac građevinske dozvole za izgradnju golf terena na kat. parceli 888/1 K.O.Prijevor II za ova privredna društva: D .O.O. " HILL SPAS " Kotor " MFBC " D.O.O.Kotor; R.E.B GOLF " D.O.O.Kotor; " ICEH " D.O.O.Kotor , D.O.O. " KOA " Kotor. Navedenim rješenjem, dispozitivom istog, pominje se katastarska parcela br. 888/1 K.O.Prijevor II, koja nije predmetna lokacija na kojoj se planira izgrnja predmetnog objekta, čime se nijesu stekli



uslovi za ostavriavanje legitmacije stranke u predmetnom postupku, u smislu člana 91.st.3.tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Takođe nije ni ovjeren Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – parcelacija na kat. parceli br. 885/1 K.O.Prijevor II, Opština Budva, urađen od strane licencirane geodetske organizacije " Geo-Sistem " D.O.O. od strane nadležne Uprave za katastar i državnu imovinu.

Sa navedenih razloga, kako su ispoštovana osnovna načela ispitnog postupka iz citiranih čl. 14 i 111. Zakona o upravnom postupku, a shodno i načelu samostalnosti i slobodne ocjene dokaza, gdje se na osnovu utvrđenih činjenica i okolnosti odlučuje o upravnoj stvari, ovo ministarstvo nalazi da ponovno održavanje ročišta neće bitnije izmijeniti suštinsku prirodu glavne stvari kao i odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja.

Kako u naloženom roku od 8 dana, imenovani nijesu postupili po citiranom aktu ovog ministarstva br. UPII 05-222/20 od 27.07.2023. godine – Dostavnica, br. UPII 05-222/20 od 27.7.2023. godine sa datumom validnog dostavljanja- Pečat Pošte Budva od 29.07.2023. godine sa potpisom primaoca odnosno nije ispravljena tehnička dokumentacija u smislu otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, taksativno utvrđene u navedenom aktu, to je ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, s pozivom na čl. 87. st. 4. tač.1. al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi člana 126.st.9. Zakona o upravnom postupku, donijelo odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja, može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

Siniša Minić, d.i.a.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović, dipl.pravnik

