

CRNA GORA
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhitekta
Broj: 22-U-25/6
Budva, 22.04.2019. godine

Na osnovu člana 88, a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 064/17, 44/18), te na osnovu člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu 22-U-25/1 od 11.03.2019. godine, D.O.O. "R.E.C." limited liability company iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, projektovane na dijelu urbanističke parcele UP 105.1, u bloku broj 105A a na kat. par. 451/1, 453/8 i dijelu 453/7 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađenim od strane "Urbanist Project" D.O.O. Budva, donosi sledeće :

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev D.O.O. "R.E.C." limited liability company iz Budve broj 22-U-25/1 od 11.03.2019. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, projektovane na dijelu urbanističke parcele UP 105.1 , blok broj 105 A , a na kat. par. 451/1, 453/7 i 453/8 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađeno od strane "Urbanist Project" D.O.O. Budva, u smislu materijalizacije i oblikovanja.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 22-U-25/1 od 01.03.2019. godine D.O.O. "R.E.C." limited liability company iz Budve (u daljem tekstu "Podnosioc zahtjeva") se obratio Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, projektovane na dijelu urbanističke parcele UP 105.1 , blok broj 105 A , a na kat. par. 451/1, 453/7 i 453/8 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađeno od strane "Urbanist Project" D.O.O. Budva .

Aktom broj 22-U-25/4 od 15.03.2019. godine Glavni gradski arhitekta je prosljedio Podnosiocu zahtjeva Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim navodi da podnosilac zahtjeva nema svojstvo investitora na dijelu predmetne urbanističke parcele. Nadalje da je dostavljeno idejno rješenje objekta faze I realizacije urbanističke parcele 105.1, ali da je potrebno dostaviti prostorni prikaz svih volumena objekata (faza II i faza III) predviđenih na urbanističkoj parceli. Primjedba se odnosila i na visinu objekta faze I koja nije u skladu sa smjernicom iz plana, te na kotu prizemlja koja je po planu definisana na +3,5m u odnosu na najnižu kotu parcele, kasnije na saobraćajni priključak sa magistralnog puta, te finalno na volumetriju objekta i neusklađenost forme objekta sa uslovima lokacije i neposrednim okruženjem i smjernicama iz planskog dokumenta.

Aktom broj 22-U-25/5 od 27.03.2019. godine Podnosioc zahtjeva je dostavio Odgovor na obavještenje Glavnog gradskog arhitekta, kojim je idejno rješenje dopunjeno legitimacijom investitora na dijelu urbanističke parcele. Saobraćajni priključak je izmješten i planiran u skladu sa planom. U smislu materijalizacije objekta Podnosioc zahtjeva navodi da je obloga fasade izmjenjena i predviđena obloga od kamena.

Nadalje se u Odgovoru na obavještenje navodi da je predmet ovog idejnog rješenja faza I na urbanističkoj parceli 105.1. Prikaz buduće volumetrije na UP 105.1 nije dostavljen, već samo dvodimenzionalni prikaz faznosti realizacije na UP. Primjedbu na visinu objekta Podnosilac zahtjeva objašnjava interpretacijom "preporučene spratnosti" u smislu opravdanosti. Primjedbu na kotu prizemlja Podnosioc objašnjava izjavom da su horizontalni i vertikalni gabariti iz planskog

dokumenta neobavezujući. Na kraju odgovora Podnosioc navodi da je maksimalna preporučena visina objekata na nivou bloka P+6. Zaključak obavještenja je da Podnosioc zahtjeva smatra da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu arhitektonskog oblikovanja.

Saglasnost na idejno rješenje objekta se daje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture (član 87 stav 1 citiranog zakona). Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta (član 215 citiranog zakona).

Smjernicama za oblikovanje DUP-a „Bečići“ je navedeno: *„Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti uskladjeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23° stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli“.*

Takođe se dalje navodi u dijelu formiranja siluete grada: *U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima trebavoditi računa: - Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da preovladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera. - Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera. - Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečice) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura.“*

Dopunom zahtjeva Podnosioc zahtjeva nije uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta u cjelini, već je dao svoje obrazloženje razloga za ne postupanje po određenim primjedbama na idejno rješenje.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio dostavljeno dopunjeno rješenje i Odgovore na obavještenje o ispitnom postupku i ostao pri stavu iz izreke rješenja, a iz razloga:

Prostorni prikaz fizičkih struktura na urbanističkoj parceli 105.1 je potreban da bi se mogao odrediti međuodnos objekata, između faze I idejnog rješenja i budućih faza II i III. U ukupnom prikazu eventualno bi mogla biti saglediva interpretacija smjernica za oblikovanje jačih linearnih poteza i vertikalnih repera. Prikazom faznosti realizacije na UP 105.1 u situaciji terena stiče se utisak da su faza II i faza III razrađene oblikovno, te se opravdano zahtjevao prostorni prikaz volumena budućih faza. Oblikovna predstava samostalne faze I nije interpretirala smjernicu iz planskog dokumenta o linearnim potezima sa vertikalnim reperima.

Preporučena spratnost je smjernica koja se interpretira na način međuzavisnosti između umanjenja baze objekta u cilju povećanja visine objekta, te u konkretnom primjeru ne može se utvrditi da li je ovaj princip moguće primijeniti, jer se operiše samo sa površinama i volumenima faze I, koja je određena investicionim zahtjevom, ne i prostornom podjelom urbanističke parcele na jasne dijelove parcele. Planskim dokumentom je, u cilju dobijanja efekta linearnosti, data smjernica za povećanje visine objekta od P+2 do P+4 sa porastom nagiba terena. Predloženim idejnim rješenjem je ovaj princip negiran, objekat je formiran na sedam etaža izjedna bez podjela i kaskadiranja u cilju prilagođavanja morfologiji terena.

Sugestija za razradu javnog prostora između objekta i saobraćajnice nije uvažena, kao ni preporuka za formiranje fizičke barijere ili ograde između ovog prostora i saobraćajnice Magistrale.

Primjena preporuke navedene u Obavještenju iz planskog dokumenta u dijelu *Komponovanja arhitektonike po visini* je izostala. Izdvojen je korpus baze u odnosu na ostali dio objekta, ali je vrh ili krovna zona izostala u formi objekta.

Opšti utisak ovog organa je da je objekat formiran oblikovno neovisno od vizije buduće gradnje na urbanističkoj parceli. Lokacija je upadljiva i atraktivna na pokrenutom terenu, te treba pratiti smjernice za oblikovanje iz planskog dokumenta.

U smislu materijalizacije objekta dopunom idejnog rješenja izbor kamena je opravdan, ali oblikovanje plastike ulične fasade nije doprinijelo očuvanju identiteta mediteranskog ambijenta.

Na osnovu navedenog Glavni gradski arhitekta je mišljenja da objekat nije oblikovno koncipiran u skladu sa smjernicama iz DUP-a "Bečići", te smatra da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na predloženo idejno rješenje zgrade i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa članom 116 Zakona o upravnom postupku, javnopravni organ je odlučio kao u dispozitivu da odbije davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade projektovane na dijelu urbanističke parcele UP 105.1, blok broj 105A, a na kat. par. 451/1, 453/8 i dijelu 453/7 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađeno od strane "Urbanist Project" D.O.O. Budva, u smislu materijalizacije i oblikovanja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Glavnog gradskog arhitekta a taksa na žalbu iznosi 5,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

glavni gradski arhitekta

Ana SAMARDŽIĆ



Dostavljeno:

- Imenovanom
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi