

CRNA GORA
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhitekta
Broj: 22-U-180/14
Budva, 31.12.2019. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući u ponovnom postupku po rješenju Ministarstva održivog razvoja i turizma br UP II 105-205/19 od 6.11.2019. godine, a po zahtjevu **Zvicer Nikole iz Budve** za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, projektovane na urbanističkoj parceli UP 106.5, u bloku broj 106 D a na kat. par. 87/19 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađenim od strane "Kalos DOO iz Budve, a 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), donosi sledeće :

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev **Zvicer Nikole**, Špadijer Aleksandra, Bečić Ljuba i Bečić Mire iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, projektovane na urbanističkoj parceli UP106.5, blok broj 106 D , a na kat. par. 87/19 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađeno od strane "Kalos" DOO iz Budve, u smislu materijalizacije i oblikovanja.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 22-U-180/1 od 11.06.2019. godine **Zvicer Nikola**, Špadijer Aleksandar, Bečić Ljubo i Bečić Mira iz Budve (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") su se obratili Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, projektovane na urbanističkoj parceli UP106.5, blok broj 106 D , a na kat. par. 87/19 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađeno od strane "Kalos" DOO iz Budve.

U postupku po predmetnom zahtjevu Glavni gradski arhitekta je odbio davanje saglasnosti na predmetno idejno rješenje, rješenjem br 22-U-180/7 od 29.08.2019. godine. Podnosioci zahtjeva su uložili žalbu drugostepenom organu, a postupajući po žalbi Ministarstvo održivog razvoja i turizma je poništilo rješenje ovog organa rješenjem br: UP II 105-205/19 od 06.11.2019. godine i vratilo na ponovni postupak.

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. Sugerije 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. Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-*

morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više oslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje. Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, **sa pokrenutom morfologijom** u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svetskom nivou. U procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to: Formiranje skladne, ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou, Usklađivanje delova u celinu, Komponovanje arhitektonskih objekata i celine. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu. To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj **identitet**, svoju **oblikovnu arhitektoniku**, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu celinu. 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.“

Glavni gradski arhitekta je stava da predloženo idejno rešenje nije izrađeno u skladu sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta, a ovo iz razloga:

Predloženo idejno rešenje ne prati smjernicu iz planskog dokumenta za planiranje formi u trećoj zoni, kojima se zahtjeva potpuno prilagođavanje morfologiji terena. Kako je na ovoj lokaciji teren pokrenut te nagibi izraženi, forma vertikalnosti objekta zapravo negira zahtjev iz plana za prilagođavanje forme morfologiji terena. Smjernice navode da objekat treba da se svojim izrazom integriše u okruženje i doprinese „izgradnji“ nove slike visoke ekskluzivnosti, što isti nije ispunio.

Smjernice za izgradnju na parceli : „Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. Dozvoljena je faza izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. Krovovi ovih objekata su **kosi**, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi **18-23%**. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. Za izgradnju podzida važe uslovi definisani planom. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.“

U prethodnim smjernicama za projektovanje objekata stanovanja srednjih gustina, kojima predmetna urbanistička parcela po namjeni pripada, navedeno je da je obavezna forma krova – kosi krov nagiba 18-23°, dok je krov predloženog idejnog rešenja projektovan kao ravni, te se uvidom u fotomontažu takođe uočava da nije ni u skladu sa susjednim formama krovova u neposrednom okruženju.

Objekat je koncipiran u formi tri lamele jedinstvenog objekta. Objekat je blago kaskadiran na pokrenutom terenu. Volumetrijski pretstavlja fizičku strukturu veće zapremine mase od realne, a to iz razloga projektovanja garažnih etaža u modalitetu suterenskih, te priličan volumen objekta pretstavljaju zapravo „nepostojeći“ kvadrati garaža. Prostor namijenjen garažiranju se razvija po dubini objekta u nivoima i izvan suterenskih sa principom „podzemnih etaža“. Ovaj način rješavanja parkiranja na parceli je i stvorio neprikladnu volumetriju objekta, te njegovu osnovnu veličinu ili visinu povećao. Pored prilične zapremine koja služi rješavanju problema parkiranja taj problem, ipak nije riješen na komforan način. Forma objekta uz svoje komunalne sadržaje se prostire i preko, planskim dokumentom, predviđenih zelenih površina. Evidentno je da je pejzažno uređenje terena zanemareno i ograničeno na ozelenjavanje zidova suterenskih etaža i prostora „preostalog od objekta“.

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 projektovane na UP 106.5, blok broj 106 D , a na kat. par. 87/19 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 01/09) izrađeno od strane "Kalos" DOO iz Budve 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 urbanističkoj parceli UP , 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:

- Imenovanim
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi