

CRNA GORA
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhitekta
Broj: 22-U-245/7
Budva, 04.11.2019. godine

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu broj 22-U-245/1 od 18.07.2019. godine, "14 SEPTEMBAR" DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na k.p. 691/1 i 692/1 KO Budva, na UP 40, Blok 28, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" („Službeni list CG“ opštinski propisi br:26/08), izrađenim od strane „OA2“ DOO Podgorica, na osnovu člana 87, u vezi člana 88, stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev "14 SEPTEMBAR" DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na k.p. 691/1 i 692/1 KO Budva, na UP 40, Blok 28, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" („Službeni list CG“ opštinski propisi br:26/08), izrađenim od strane „OA2“ DOO Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta.

Obrazloženje

Aktom broj 22-U-245/1 od 18.07.2019. godine društvo sa ograničenom odgovornošću "14 SEPTEMBAR" Podgorica (u daljem tekstu "Podnosioc zahtjeva") je Glavnom gradskom arhitekti podnijelo zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na k.p. 691/1 i 692/1 KO Budva, na UP 40, Blok 28, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" („Službeni list CG“ opštinski propisi br:26/08), izrađeno od strane DOO "OA2" Podgorica.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev Podnosioca i dostavio Poziv za dopunu zahtjeva broj 22-U-245/3 od 30.07.2019. godine, kojim je zahtjevano da upodobite idejno rješenje sa Pravilnikom, dopunite idejno rješenje elementima situacije koji su nedostajali, dostavite elaborat o parcelaciji, kao i da upotpunite sadržaj prikaza fasada. Aktom broj 22-U-245/4 od 12.08.2019. godine Podnosioc zahtjeva je dostavio dopunjeno idejno rješenje.

Nakon uvida u dopunjeno idejno rješenje ovaj organ je Podnosiocu zahtjeva dostavio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj 22-U-245/5 od 28.08.2019. godine, kojim upućuje na usklađivanje položaja objekta sa smjernicama iz planskog dokumenta, zatim upozorava na veću visinu objekta u odnosu na planom predviđenu smjernicu volumetrije za spratnost P+6, te upućuje na usklađivanje komunalnih kapaciteta i parking mjesta sa smjernicama iz plana. U obavještenju se takođe sugerije izgradnja dječjeg igrališta u zoni SV2, a zatim se navodi kosi krov kao obavezni element oblikovanja za DUP „Potkošljun“. Podnosioc zahtjeva je aktom broj 22-U-245/6 od 13.09.2019. godine, dostavio dopunjeno idejno rješenje.

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br 64/17), propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost

na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima, dok je članom 88 stav 1 i 2 citiranog zakona propisano da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te da za obavljanje tih poslova izvršni organ lokalne samouprave imenuje Glavnog gradskog arhitektu.

Saglasnost iz prethodnog stava daje se 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 arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru DUP-a „Podkošljun”, utvrđeno je da: „Pri izgradnji objekata treba voditi računa da se obezbijedi jednolikovno uređenje naselje, nova slika naselja Podkošljun, višeg standarda. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. 1) Poštovanje izvornog arhitektonskog stila. Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacije isl. Prilikom dodavanja bilo kakvih djelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije – doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih djelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi djelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije, moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl. 2) Uljepšavanje dvorišnih fasada. U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način u duhu ovih uslova ograđene. 3) Sprečavanje kiča. Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno elementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure patuljaka, lavova, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. 4) Upotreba korektivnog zelenila. Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tako gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno-arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl. 5) Upotreba materijala i boja. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa na otpornost na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. 6) Uljepšavanje javnih prostora. Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja“.

Na osnovu uvida u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog dopunjenog idejnog rješenja nijesu u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, u okviru DUP-a „Podkošljun”. Volumetrija objekta je prenaplašena oblikovanjem erkernih (terase) formi na objektu. Podnosilac nije postupio u skladu sa smjernicom za formiranje erkernih ispusta u dopunjenom rješenju. Visina na kojoj se na fasadama objekta formira erkerni ispust je nizak, te s toga stvara utisak predimenzionisanosti. Ovakvo primjenjena smjernica oblikovanja erkernih formi povećava dodatno osnovnu volumetriju, te



stvara nesklad sa okruženjem. Objektu stvara neprikladne proporcije. Takođe se gubi kontekst tripartitivnog principa formiranja objekta kroz razradu bazičnog, srednjeg i krovnog dijela objekta (base-middle-top).

Formiranjem predložene forme kosog krova na objektu ukupna visina je povećana, što dodatno opterećuje volumetrijski izraz objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti "14 SEPTEMBAR" DOO Podgorica na dopunjeno idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na k.p. 691/1 i 692/1 KO Budva, na UP 40, Blok 28, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" („Službeni list CG“ opštinski propisi br:26/08), izrađenim od strane „OA2“ DOO Podgorica, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta, te je o zahtjevu podnosioca odlučio kao u dispozitivu, a u skladu sa članom 116 Zakona o upravnom postupku.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:

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 i taksira se sa 5,00 € uplatom na žiro račun broj 510-8176777-39.



Glavni gradski arhitekta
Ana SAMARDŽIĆ

Dostavljeno:

- imenovanom
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi