

CRNA GORA
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhitekta
Broj: 22-U-234/11
Budva, 29.11.2019. godine

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu broj 22-U-234/1 od 05.07.2019. godine, Petković Nebojše, Petković Anta, Božović Joka i „Avanglion CG“ doo Budva, svi iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta – hotela g+p+mz+6 – faza II projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 23.1, blok broj 23, dio k.p. 2161/1, dio k.p. 2164/1, k.p. 2166/1, 2168/1, 2168/2 i 2168/3, KO Budva, u zahvatu DUP-a „Budva centar – izmjene i dopune“ izrađenim od strane „Kalos“ doo Budva i zahtjevu 22-U-309/1 od 27.09.2019. godine, Petković Nebojše, Petković Anta, Božović Joka i „Avanglion CG“ doo Budva, svi iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta – hoteskog kompleksa 5* – faza III projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 23.1, blok broj 23, dio k.p. 2161/1, dio k.p. 2164/1, k.p. 2166/1, 2168/1, 2168/2 i 2168/3, KO Budva, u zahvatu DUP-a „Budva centar – izmjene i dopune“ izrađenim od strane „Kalos“ doo Budva, 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), članova 18 i 116 Zakona o upravnom postupku („Sl. List Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a na osnovu rješenja o spajanju postupaka broj 22-U-234/9 od 28.10.2019. godine, donosi:

RJEŠENJE

Odbijaju se zahtjevi podnosilaca Petković Nebojše, Petković Anta i Božović Joka i „AVANGLION-CG“ DOO, svi iz Budve, i to:

- zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta – hotela g+p+mz+6 – faza II projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 23.1, blok broj 23, dio k.p. 2161/1, dio k.p. 2164/1, k.p. 2166/1, 2168/1, 2168/2 i 2168/3, KO Budva, u zahvatu DUP-a „Budva centar – izmjene i dopune“ izrađenim od strane „Kalos“ doo Budva, predato uz zahtjev 22-U-234/1 od 05.07.2019. godine i
- zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta – hoteskog kompleksa 5* – faza III projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 23.1, blok broj 23, dio k.p. 2161/1, dio k.p. 2164/1, k.p. 2166/1, 2168/1, 2168/2 i 2168/3, KO Budva, u zahvatu DUP-a „Budva centar – izmjene i dopune“ izrađenim od strane „Kalos“ doo Budva predato uz zahtjev 22-U-309/1 od 27.09.2019. godine.

Obrazloženje

Aktom broj 22-U-234/1 od 05.07.2019. godine Petković Nebojša, Petković Ante, Božović Joka i „Avanglion CG“ doo Budva, svi iz Budve (u daljem tekstu „Podnosioci“) su Glavnom gradskom arhitekti podnijeli zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta – hotela projektovanog na k.p. 2166/1, 2168/1, 2168/3 i na dijelu k.p. 2164/1 KO Budva, na dijelu UP 23.1, Blok br. 23, a u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar“ („Službeni list CG“ opštinski propisi br:25/11), izrađenim od strane „KALOS“ DOO Budva.

Dana 27.09.2019. godine, ista lica (Petković Nebojša, Petković Ante, Božović Joka i „Avanglion CG“ doo Budva) su se Glavnom gradskom arhitekti obratili zahtjevom 22-U-309/1 za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta – hoteskog kompleksa 5* – faza III projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 23.1, blok broj 23, dio k.p. 2161/1, dio k.p. 2164/1, k.p. 2166/1, 2168/1, 2168/2 i 2168/3, KO Budva, u zahvatu DUP-a „Budva centar – izmjene i dopune“ izrađenim od strane „Kalos“ doo Budva.

Obzirom da je iz zahtjeva bilo jasno da se radi o istim investitorima i istom zemljištu na kojem su planirani objekti za koje su idejna rješenja podnesena na saglasnost, a da su idejna rješenja podnesena za dvije različite faze jedne urbanističke parcele, odnosno za II i III fazu, to je Glavni gradski arhitekta, u cilju ekonomičnijeg i efikasnijeg vođenja postupaka, i zbog cjelishodnosti istovremenog sagledavanja obje faze idejnog rješenja, postupke koji su pokrenuti navedenim zahtjevima spojio u jedan postupak rješenjem broj 22-U-234/9 od 28.10.2019. godine.

Rješavajući po dva navedena zahtjeva u jedinstvenom postupku koji se nakon spajanja vodi pod brojem 22-U-234, Glavni gradski arhitekta je dana 19.11.2019. godine Podnosiocima uputio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br 22-U-234/10, u kojem obavještenju je istakao svoje primjedbe na obje faze idejnog rješenja, a koje se sastoje u sledećem: položaj objekata na predmetnoj parceli za koje je utvrđeno da su u suprotnosti sa pravilima struke u smislu formiranja nizova objekata kao i komponovanja masa unutar parcele, a sa posebnim osvrtom na postavljenje objekata sa svjesnim izborom položaja struktura koji ugrožavaju kvalitet života u objektu; podjelu unutar urbanističke parcele kojom se formira pristupna saobraćajnice unutar same parcele, a u ovom slučaju i bloka; nesrazmjernost proporcije formi (volumena) predloženih objekata.

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.

Smjernicama za oblikovanje DUP-a „Budva Centar“ je navedeno: *„Arhitektura svojom slojevitosti 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. Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja, ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orijentisanim svetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika. U tom cilju 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 cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Članom 76 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata precizirano da idejno rješenje utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Projektovani objekti svjesno biraju položaj po kome ostaje bez osunčanja, svjetlosti (insloacije), pogleda, provjetravanja. Osnovni principi pravila struke odnose se upravo na pravila po

kojima formirajući skupovi objekata ne mogu jedan drugog ugrožavati ili umanjiti kvalitet života u istim. Primjenjujući navedene smjernice za oblikovanje iz planskog dokumenta zaključuje se da je predloženi objekat pratio isključivo uslove nastale iz programskih zadataka i opredjeljenja investitora. Postupajući po prethodno navedenom Glavni gradski arhitekta je stava da objekat ne zadovolja uslove u smislu položaja objekta u okviru lokacije i odnosa prema susjednim objektima.

Predložen raspored fizičkih struktura na nivou urbanističke parcele, te njihov položaj na istoj su u suprotnosti sa pravilima struke u smislu formiranja nizova objekata kao i komponovanja masa unutar parcele, a sa posebnim osvrtom na postavljenje objekata sa svjesnim izborom položaja struktura koji ugrožavaju kvalitet života u objektu. Projektovani objekti svjesno biraju položaj po kome ostaje bez osunčanja, svjetlosti (insolacije), pogleda, provjetravanja. Osnovni principi pravila struke odnose se upravo na pravila po kojima formirajući skup objekata oni nikako ne mogu jedan drugog ugrožavati ili umanjiti kvalitet života u istim. Saobraćajnica koja dijeli prostor unutar lokacije paralelno sa šetalištem formira manji dio parcele ka šetalištu, a preostali, veći, dio urbanističke parcele je rezervisan za formiranje drugog objekta. Predloženi međudnos objekata i njihovih masa je apsolutno neproporcijalan i stvara efekat "prezauzetosti i preizgrađenosti" na urbanističkoj parceli, ali i neposrednom okruženju. Objekat FAZE III realizacije je postavljen longitudinalno, te zatvara cijeli blok u zaleđu, ostavljajući dio okruženja u sjenci. Predložena forma faze II i faze III egzistiraju kao koncepti koji nemaju zajedničkih polaznih opredjeljenja, te nesinhronizovano egzistiraju na terenu. Analizirajući prostorni model, a posebno inkorporaciju u realno okruženje, jasno se utvrđuje da predloženi položaj i međudnos volumetrija objekata devastiraju predmetni prostor, te umanjuju kvalitet prostora kao i života u predmetnom kvartu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je rješio kao u dispozitivu, da podnosiocima Petković Nebojši, Petković Antu, Božović Joku i "AVANGLION-CG" DOO Budva, svi iz Budve, u okviru jedinstvenog postupka, odbije oba zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta-hotela, kao i hotelskog kompleksa 5* na k.p. 2166/1, 2168/1, 2168/3 i na dijelu k.p. 2164/1 KO Budva, na dijelu UP 23.1, Blok br. 23, FAZA II i FAZA III, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar“ („Službeni list CG“ opštinski propisi br: 25/11), izrađena od strane „KALOS“ DOO Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije.

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:

- Strankama
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi