



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403 820, arhitekta@budva.me

Broj: 22-U-391/31/19
Budva, 12.06.2020. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući u ponovnom postupku, po rješenju Ministarstva održivog razvoja i turizma broj UP II 05-27/20 od 17.04.2020. godine, a po zahtjevu broj 22-U-391/1 od 25.11.2019. godine "Roaming Montenegro" doo Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta projektovanog na kp 2431/1, 2431/2, 2431/4, 2431/5 KO Budva, na dijelu UP 1.17a i dijelu UP 1.17f, blok 1B, DUP "Budva Centar – Izmjene i dopune" (Sl. list CG – opštinski propisi br. 1/14), izradjeno od strane "Ing Invest" doo Danilovgrad, 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 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev "Roaming Montenegro" doo Nikšić, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje objekta projektovanog na kp 2431/1, 2431/2, 2431/4, 2431/5 KO Budva, na dijelu UP 1.17a i dijelu UP 1.17f, blok 1B, DUP "Budva Centar – Izmjene i dopune" (Sl. list CG – opštinski propisi br. 1/14), izradjeno od strane "Ing Invest" doo Danilovgrad, dostavljeno dana 29.05.2020. godine aktom broj 22-U-391/20.

Obrazloženje

Aktom broj 22-U-391/1 od 25.11.2019. godine "Roaming Montenegro" doo Nikšić (u daljem tekstu "Podnosilac zahtjeva") je Glavnom gradskom arhitekti podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta projektovanog na kp 2431/1, 2431/2, 2431/4, 2431/5 KO Budva, na dijelu UP 1.17a i dijelu UP 1.17f, blok 1B, DUP "Budva Centar – Izmjene i dopune" (Sl. list CG – opštinski propisi br. 1/14), izradjeno od strane "Ing Invest" doo Danilovgrad.

Sekretarijat za zaštitu imovine, kao stranka u postupku, ističe da je na katastarskim parcelama koje su u vlasništvu Opštine Budva planskim dokumentom predviđena izgradnja javnog parkinga, a da u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata iako je dozvoljena izgradnja na dijelu urbanističke parcele, pravo formiranja parcele ima vlasnik većeg dijela UP, te da saglasnost na dostavljeno idejno rješenje mora dati Skupština opštine Budva, koja jedina za to ima zakonsko ovlaštenje.

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 na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima 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).

Glavni gradski arhitekta je razmotrio dostavljeni zahtjev i dopunjeno idejno rješenje i odlučio kao u dispozitivu iz razloga koji slijede:

Uvidom u katastarsku evidenciju Uprave za nekretnine, LN 319, KO Budva, utvrđeno je podnosilac vlasnik katastarskih parcela 2431/1 i 2431/5, dok na preostale dvije katastarske parcele iz idejnog rješenja – kat. parc. 2431/2 i 2431/4 nema pravo svojine.

Prema odredbi člana 51 Zakona o upravnom postupku "stranka u upravnom postupku je fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak...". Odredbom člana 91 st.2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je "investitor lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljenje objekta". S tim u vezi, investitor je bio dužan da dostavi dokaz o postojanju prava svojine ili drugog prava na građenje na zemljištu (član 91 stav 3 tačka 6 Zakona).

Prema dostavljenom idejnom rješenju prilaz objektu je planiran preko katastarskih parcela koje su u vlasništvu Opštine Budva, a koje čine UP na kojoj je planirana gradnja objekta iz idejnog rješenja. Opština Budva trenutno to zemljište koristi kao javni parking, a planski dokument na toj lokaciji predviđa izgradnju javnog parkinga na više nivoa.

Prema članu 51 st 2 Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Dalje, član 58 st.3 navodi da uređeno građevinsko zemljište je zemljište koje je komunalno opremljeno na način što je obezbijeđen pristupni put, javna rasvjeta, atmosferska kanalizacija i priključak na vodovodnu i fekalnu infrastrukturu.

Član 237 omogućava gradnju na dijelu urbanističke parcele do donošenja plana generalne regulacije, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Iz svega navedenog se može zaključiti da iako lokacija za građenje može biti i dio urbanističke parcele, neophodno je da ista ima pristup objektu sa javne saobraćajnice. Kako je idejnim rješenjem pristup planiran preko parcela u vlasništvu Opštine Budva koje se trenutno koriste kao javni parking a u budućnosti je na tim parcelama planom predviđena izgradnja javnog parkinga na više nivoa, to je svakako neophodna saglasnost vlasnika tih parcela – Opštine Budva – za korišćenje istih za prilaz objektu iz idejog rješenja, koja saglasnost je izostala.

Predmetno idejno rešenje tretira najosjetljiviji dio urbanog jezgra Budve, neposrednu blizinu lokacije čine Tvrđava Stari grad Budva kao i objekti Hotela Avala i Mogren koji grade prepoznatljivu siluetu grada. Prema UT-ima planirana spratnost predmetne parcele je P+Mz+9, što je ujedno najviši budući objekat u neposrednom fizičkom i vizuelnom kontaktu sa Starim gradom.

Predmetnim idejnim rešenjem koje obuhvata dio UP 1.17a, Blok 1B, Izmjene i dopune DUP „Budva-Centar“, k.p. 2431/1 i k.p. 2431/5 KO Budva i dio UP 1.17f, Blok 1B, Izmjene i dopune DUP „Budva-Centar“, k.p. 2431/4 i 2431/2 KO Budva predviđen je Kondo Hotel sa pet zvjezdica.

Objekat je komponovan od dva monovolumena povezana horizontalnom komunikacijom na nivou prvog sprata. Manji volumen na dijelu UP 1.17a spratnosti 2G+1+P i veći volumen na dijelu UP 1.17a i UP 1.17f spratnosti 2G+P+9.

Manji volumen pozicioniran je u dijelu parcele gdje nije moguće graditi. *Širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m.* (Tekstualni dio Izmjene i dopune DUP "Budva-Centar" str. 237 Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta, urbanistička parcela). Nije dozvoljena gradnja u dijelu urbanističke parcele, odnosno katastarske parcele koja u dijelu presjeka nema širinu minimalno 15 m.

Veći volumen u tehničkom opisu je tretiran kao volumen u dva kako projektant navodi vidljivo podijeljena segmenta: *postament* od prizemlja do 3. sprata i ostatak od 4. sprata do 8. sprata sa 9. spratom koji je povučen.

Stručnom ekspertizom konstatovano je da je visina postamenta na +17.45 mNV. *Postament* je predimenzionisan pri čemu argumentacija za njegovu visinu ne odgovara funkcionalnoj distribuciji sadržaja po vertikali što nije u skladu sa savremenim principima dizajna



procesa u arhitekturi. Donji korpus volumena treba da vizuelno razdvaja funkcionalnu raspodjelu sadržaja. Na nivoima iznad prizemlja predvidjeti sadržaje neophodne za kategoriju Hotela od pet zvjezdica koji će determinisati visinu postamenta.

Postament je na bočnim fasadama u cjelini i zapadnoj fasadi u polovini prema sjeveru u ravni gornjeg korpusa i razlikuje se samo u završnoj obradi i dodatoj plastici. Predložena volumetrija je suprotna savremenim principima oblikovanja i arhitektonike objekata. *Postament* tretirati na svim fasadama sa značajnijom promjenom volumetrije u ravni u odnosu na gornji dio korpusa objekta.

Elementi ornamentike ne pripadaju tradicionalnom arhitektonskom nasleđu, kao ni savremenom arhitektonskom izrazu (uzimajući u obzir činjenicu da je predmetni objekat predviđen sa ravnim krovovima), prema smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju se navodi: *Arhitekturom objekta treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primijeniti svakako jesu i:*

-ambijentalno uklapanje u urbani kontekst

-poštovanje i zaštita postojećih likovnih i urbanih vrijednosti mirko ambijenta (Mikroambijent predmetnog objekta: Hotel Mogren, Hotel Avala, Dukley residences, Royal Garden, budući Kondo hotel AD Zeta filma, kao i Stari grad)

-odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekta,

-korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju.

Sobzirom da je predmetni objekat najbliži Starom gradu i prvi u nizu visoke spratnosti – kula neophodno je kroz savremeni tretman oblikovanja posebno gornjeg dijela korpusa težiti formiranju novog-savremenog karakterno prepoznatljivog orijentira u gradu.

Princip očuvanja mediteranskog ambijentalnog identiteta na čemu projektant u tehničkom opisu insistira ogleda se u dijeli:

Elementi oblikovanja i materijalizacija

*-U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata. Predmetnim rješenjem je i predloženo oblaganje kamenom, međutim, isti tretman otvora po vertikali je poništio arhitektoniku glavnog volumena podijeljenog na *postament* i ostali dio korpusa objekta od 4. sprata do 8. sprata. Neophodno je otvore iznad *postamenta* maksimalno proširiti kako bi gornji korpus objekta vizuelno postao lakši. Visinu objekta zadatu UT-ima imajući u vidu neposredni prostorni kontekst neophodno je vizuelno smanjiti insistiranjem na horizontalama.*

Balkoni kao sekundarni volumeni gornjeg korpusa objekta predmetnim rešenjem negiraju planirani *postament* izlazeći u prvi plan na svim fasada.

Princip zasjenčenja griljama nije u skladu sa smjernicama za oblikovanje vezanim za predviđenu tioplogiju objekta i volumen koji ima dominantnu visinu u odnosu na ostale dvije dimenzije.

Predloženo idejno rešenje u oblikovnom smislu odudara od predmetnog okruženja kroz svoju volumetriju i završnu obradu fasada u dijelu korpusa iznad *postamenta* gdje se prema smjernicama navodi: *Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove.*

Idejnim rješenjem je predviđeno parkiranje vozila po dupleks sistemu parkiranja, koje nije dozvoljeno iz razloga koji slijede:

Podzemna garaža objekta je predviđena u dva nivoa sa ukupno 65 PM od čega je 30 PM predviđenih za parkiranje po dupleks sistemu parkiranja na 15 pozicija u garaži.

Prema članu 2, stav 1, tačka 1 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG", br. 9/2012):

parking mjesto je dio prostora namijenjen, tehnički opremljen i uređen za parkiranje jednog putničkog automobila, a obuhvata prostor gdje se automobil zadržava.

Svijetla visina tehnološkog rešenja sistema dupleks parking mjesta minimalno iznosi 3.20 m, a kako prema članu 100, Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m, te predloženo rešenje ni fizički nije moguće inkorporirati.

Sve navedene primjedbe neposredno utiču na oblikovanje budućeg objekta. S obzirom da je broj nedostajućih parking mjesta 15 i da su evidentirana 4 neuslovna parking mjesta, neophodno je za datu vrijednost smanjiti ukupan broj predviđenih jedinica – apartmana u objektu, proporcionalno traženom normativu. Umanjenjem kapaciteta garaže bi se stekli uslovi za parkiranje putničkih automobila garažnim liftom prema članu 6, Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, br. 9/2012), te bi se oslobodile parterne površine za ozelenjevanje. Posebnu pažnju posvetiti uređenju parternih površina i pete fasade. S obzirom da krov kao peta fasada igra značajnu ulogu u oblikovanju objekta, predvidjeti poslednju etažu za zajednički sadržaj koji će ujedno da poveća nivo usluga i oblikovnu vrijednost objekta. Napraviti segregaciju različitih grupa korisnika predmetnog objekta i dopuniti objekat neophodnim sadržajima za planiranu kategoriju prema pravilniku.

Relevantne i referentne kote objekata neposrednog okruženja:

Visina osnovnog volumena objekta Hotela Morgen +18 mNV.

Visina osnovnog volumena objekta Hotela Avala prema starom gradu +26 mNV

Visina zidina Starog grada Budva +11 mNV

Prema svemu navedenom predmetni objekat je estetski neprihvatljiv, volumetrijski predimenzionisan i nije u skladu sa UT-ima, planskim dokumentom i smjernicama za oblikovanje.

Na osnovu navedenog Glavni gradski arhitekta je mišljenja da objekat nije oblikovno koncipiran u skladu sa smjernicama iz DUP-a "Budva Centar", te je u skladu sa članom 116 Zakona o upravnom postupku, odlučio kao u dispozitivu da odbije davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta projektovanog na kp 2431/1, 2431/2, 2431/4, 2431/5 KO Budva, na dijelu UP 1.17a i dijelu UP 1.17f, blok 1B, DUP "Budva Centar – Izmjene i dopune" (Sl. list CG – opštinski propisi br. 1/14), izradjeno od strane "Ing Invest" doo Danilovgrad, dostavljeno dana 29.05.2020. godine aktom broj 22-U-391/20.

Na osnovu navedenog, odlučeno je kao u dispozitivu.

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.

v.d. Glavni gradski arhitekta
Vladan Stevović



Dostavljeno:

- Roaming Montenegro doo Nikšić
- Sekretarijat za zaštitu imovine Opštine Budva
- Glavni državni arhitekta
- Spisi predmeta
- Arhiva