



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403-821, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/20-92/4
Budva, 29.05.2020. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/20-92/1 od 27.04.2020. godine, „**LEDA INVESTMENTS**“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 1200/2 KO Bečići, na dijelu UP 147.1, u Bloku 147, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 01/09), izrađenim od strane „STUDIO 84“ DOO Podgorica, 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:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev br. UPI-22-332/20-92/1 od 27.04.2020. godine, „LEDA INVESTMENTS“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 1200/2 KO Bečići, na dijelu UP 147.1, u Bloku 147, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 01/09), izrađenim od strane „STUDIO 84“ DOO Podgorica.

Obrazloženje

Aktom broj UPI-22-332/20-92/1 od 27.04.2020. godine, Društvo sa ograničenom odgovornošću „LEDA INVESTMENTS“ Podgorica (u daljem tekstu „Podnosilac zahtjeva“) obratilo se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 1200/2 KO Bečići, na dijelu UP 147.1, u Bloku 147, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 01/09), izrađenim od strane „STUDIO 84“ DOO Podgorica.

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 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).

Razmatrajući idejno rješenje predato uz akt broj UPI-22-332/20-91/1 od 27.04.2020. godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/20-91/3 od 11.05.2020. godine uputio podnosiocu zahtjeva Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, u kojem je ustanovljeno da se u okviru poglavlja 5. **Pravila regulacije** predmetnih UT uslova, navodi: "Krovovi ovih objekata su **kosi**, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Kota prizemlja je na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi **najviše 3.50 m** iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta." Pravilnikom o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta...("Sl list CG" br 33/14), članom 100 stav 3 navodi se: "Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su: suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje", a u članu 2 se pojašnjava da: "Podzemna etaža je dio zgrade koji je **u cjelini ispod zemlje**". DUP-om "Bečići", u zoni namjene objekta – SS stanovanje srednje gustine (u kojoj se nalazi predmetni objekat), utvrđena je izgradnja objekta spratnosti **P+4**, čime je definisana određena visina, odnosno koncipirana volumetrija objekta unutar bloka.

U okviru idejnog rješenja, predviđen je ravan krov, dok je visina prizemlja izdignuta na 9.60 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. Nadalje, uvidom u grafički prilog "presjek 1-1", utvrđeno je da etaže "-1 podrum" i "-2 podrum" nijesu potpuno ukopane u teren da bi se mogle smatrati podzemnim etažama. Prilikom projektovanja objekta, zanemarila se klasifikacija etaža u odnosu na teren i presjek, te se navela spratnost 3Po+Su+P+9, koja ne odgovara realnom stanju. Predmetnim idejnim rješenjem projektovana visina objekta je spratnosti Po+Su+P+11, i istim je prekoračena visina istog za cca 7 spratova, čime je narušena planirana visina, a samim tim i koncipirana volumetrija objekta unutar bloka.

Smjernicama za oblikovanje DUP-a "Bečići", navedeno je:

"Osnovna polazišta u uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi. Tradicionalni mediteranski tip karakteristične primorske kuće se povlači, prepuštajući mesto novim tipološkim oblicima. Prisutna je potpuna raznovrsnost stilova i tehnika građenja, a odsustvo kontinuiteta ukazuje na kontinualno prilagođavanje tržišnim uslovima i praćenje prvenstveno ekonomskih trendova. Objekti koji u poslednje vreme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primenljivanih elemenata sekundarne plastike." Dalje se u dijelu **Identitet i kontekstualnost**, navodi: "Jedan od primarnih pravaca delovanja svakako bi se ogledao u jačanju mediteranskog karaktera grada. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike grada. Ovde se pritom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, **njihovih proporcija**, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-gradskog ambijenta."

Podnosilac u ostaljenom roku nije postupio u skladu sa preporukama iz Obavještenja o rezultatima ispitnog postupka.

Prilikom projektovanja predmetnog objekta, nije se vodilo računa o njegovoj proporciji, kao ni o njegovom odnosu prema neposrednom zaštićenom okruženju, te objekat nije zadovoljio planom definisane smjernice arhitektonskog oblikovanja, kako za objekat u smislu nezavisne forme, tako ni na nivou cijele urbanističke parcele unutar bloka.

Na osnovu navedenog Glavni gradski arhitekta je mišljenja da objekat nije oblikovno koncipiran u skladu sa smjernicama iz DUP-a "Bečići", 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 k.p. 1200/2 KO Bečići, na dijelu UP 147.1, u Bloku 147, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 01/09), izrađenim od strane „STUDIO 84“ DOO Podgorica, 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.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi



v.d. Glavni gradski arhitekta
Vladan Stevović