

CRNA GORA
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhitekte
Broj: 22-U-83/ - 2018
Budva, 18.07.2019. godine

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) Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu 22-U-83/1 od 25.12.2018. godine, DOO "Spencer & Hill" iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, projektovane u bloku 5B na dijelu urbanističke parcele UP5.2, a na kat. par. 996, 998, 999, 1000, 1001, 1002 i 1451/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađeno od strane "Ing-invest" doo Danilovgrad, donosi sledeće :

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev DOO "Spencer & Hill" iz Budve broj 22-U-83/1 od 25.12.2018. godine kao i dopuna zahtjeva broj 22-U-83/9-18 od 4.7.2019. godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, projektovane u bloku 5B na dijelu urbanističke parcele UP 5.2, a na kat. par. 996, 998, 999, 1000, 1001, 1002 i 1451/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađeno od strane "Ing-invest" doo Danilovgrad , u smislu materijalizacije i oblikovanja.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 22-U-83/1 od 25.01.2018. godine DOO "Spencer & Hill" iz Budve (u daljem tekstu "Podnosioc zahtjeva") se obratio Glavnem gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, projektovane u bloku 5B na dijelu urbanističke parcele UP5.2, a na kat. par. 996, 998, 999, 1000, 1001, 1002 i 1451/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađeno od strane "Ing-invest" doo Danilovgrad.

Aktom broj 22-U-83/4-18 od 22.02.2019. godine Glavni gradski arhitekta je proslijedio Podnosiocu zahtjeva Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim navodi da podnositelj zahtjeva nema svojstvo investitora na dijelu predmetne urbanističke parcele. Nadalje da je potrebno dostaviti Elaborat o parcelaciji, širu situaciju terena, konstatuje se da je za dio UP 5.2 predat zahtjev za legalizaciju drugog investitora, te da saobraćajni priključak dijela objekta nije u skladu sa planskim rješenjem, preostali dio obavještenja se odnosi na citiranje smjernica za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta, te navođenje neusklađenosti sa istim.

Podnosioc zahtjeva je dostavio Odgovor broj 22-U-83/6-18 od 2.4.2019. godine,na obavještenje Glavnog gradskog arhitekte, kojim je idejno rješenje dopunjeno na način što je isključen dio parcele na kome investitor nema aktivnu legitimaciju. Dostavljena je parcelacija i šira situacija terena. Na ostale navode podnosioc zahtjeva nije dostavio pisana izjašnjenja, ali je uvidom u predmet u usmenoj komunikaciji razmatran svaki od ostalih navoda te konstatovano nezadovoljavajuće prostorno rješenje objekta.

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: *„Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulurološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje. Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaledu 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 orjentisanim svetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika 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.“*

Takođe se dalje navodi u dijelu formiranja siluete grada: *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 razmotrio dostavljeno rješenje i dopune te ostao pri stavu iz izreke rješenja, a iz razloga:

Smjernicama za oblikovanje iz planskog dokumenta, obradivač planskog dokumenta je za lokacije uz Magistaralu propisao linerne forme objekata sa akcentovanim vertikalnim reperima. Ponuđeno idejno rješenje formira strukture relativno ujednačene visine, stvarajući efekat "pregrade - zida" u prostoru. Projektovana struktura objekta presjeca tkivo naselja te pravi longitudnu podijelu na zonu plaže sa otvorenim blokovima hotela i zonu zaleda usitnjenih formi na dinamičnom terenu. Razvijajući formu objekta u konceptualni izraz "pregrade - zida" isti ostavlja u senci naselje u zaledu i na neprirodan način vrši podjelu unutar urbane matrice naselja Boreti. Dinamično pokrenuti tereni imaju prostornu pogodnost insolacije, pogleda na more, te time i kvalitet više, s toga forme u okruženje treba da jedna drugu dopunjaju nikako ugrožavaju. Predložena arhitektonika je duha "Florida - Miami beach", bez kontekstualne identifikacije u okolnom prostoru. Ponuđeni koncept nema uporišta u lokalnoj arhitekturi, a ni u lokalnom ambijentu. Čak i kao novi moderni izraz budućeg izgleda Bečića predloženo rješenje ne nudi ambijent koji se može identifikovati kao primorski ili budvanski, kome se može prepoznati jasan concept, čak ni u detaljima obrade ili materijalizacije.

U smislu materijalizacije objekta idejno rješenje nije razradilo vrstu i strukturu svih predloženih materijala. Oblikovanje plastike ulične fasade nije doprinijelo očuvanju identiteta mediteranskog ambijenta.

Opšti utisak predloženog rješenja je strukture neprimjerene volumetrije pozicionirane na neprikładan način u okviru lokacije.

Podnosioc zahtjeva je aktom broj 22-U-83/9 od 18.6.2019. godine, a potom dopunom broj 22-U-83-7/18 4.7.2019. godine, dostavio izmjenjeno konceptualno idejno rješenje. Uvidom u



predloženo idejno rješenje Glavni gradski arhitekta je stava da je predložena koncepcija tj. novi koncept komponovanja masa dao kvalitetnije rješenje od prethodnog, jer je efekat "pregrade" prostora izbjegnut, ali je uvidom u inkorporirano rješenje u realno okruženje, evidentna volumetrijska nekohherentnost sa okolnim strukturama. Objekat kule je proporcijски neskladan, kako unutar forme samog objekta, tako i u odnosu na okruženje. Prostorna analiza je dokazala da svojom volumetrijom predložena forma ugrožava objekte u neposrednom okruženju.

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 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 u bloku 5B na dijelu urbanističke parcele UP5.2, a na kat. par. 996, 998, 999, 1000, 1001, 1002 i 1451/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađeno od strane "Ing-invest" doo Danilovgrad, 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 arhitekte a taksa na žalbu iznosi 5,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

glavni gradski arhitekta
Ana SAMARDŽIĆ



Dostavljeno:

- Imenovanom
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi