

CRNA GORA
Opština Budva
Glavni gradski arhitekta
Broj: 22-U-83/4-18
Budva, 22.02.2019. godine

“SPENCER & HILL” D.O.O. Budva

Mediteranska 23, Budva 85 310

PREDMET: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Aktom broj 22-U-83/1 od 25.12.2018. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, projektovane u bloku 5B na urbanističkoj parceli 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) izrađenim od strane “Ing-invest” doo Danilovgrad.

Glavni gradski arhitekta razmatrajući vaš zahtjev broj 22-U-83/1 od 25.12.2018. godine, a u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku (“Službeni list CG” br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještava vas o rezultatima ispitnog postupka:

- Podnosilac zahtjeva je investitor, a investitor je, u smislu člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, vlasnik zemljišta ili imalac drugog prava na građenje objekta. Katastarske parcele 996, 998, i 1451/1 KO Bečići, koje takođe spadaju u predmetnu urbanističku parcelu, nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva, te je potrebno dostaviti legitimaciju investitora za navedene katastarske parcele;
- Na katastarskim parcelama 996, 998 i 1451/1 KO Bečići, podnosilac zahtjeva nema svojstvo investitora, te je potrebno dostaviti Elaborat o parcelaciji radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu;
- Ukoliko je idejno rješenje rađeno za dio urbanističke parcele onda ga uskladiti sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18) predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele uz uslov da izgradnja ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio;
- Dopuniti idejno rješenje shodno Stručnom uputstvu Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 101-26/99 od 14.3.2018. godine, u smislu tačke 1.4: dostaviti širu situaciju. Posebno dijelu prostorne relacije sa hotelom “Mediteran”;
- Za k.p. 1002 KO Budva predat je zahtjev za legalizaciju br. 06-062-U-3306/1 ;
- U tekstualnom dijelu Detaljnog urbanističkog plana “Bečići” - Urbanistički pokazatelji za Blok 5B, koji obuhvata UP 5.2 (str. 256.), navodi se da je:
Maksimalna preporučena spratnost objekta P+10.
Predmetnim idejnim rješenjem predviđa se spratnost objekta od **2Po+S+P+11** do **2Po+S+P+13** što nije u skladu sa smjernicama iz tekstualne dokumentacije DUP-a “Bečići” za ovu lokaciju. Visina objekta je oblikovna smjernica planskog dokumenta;
- U tekstualnom dijelu DUP-a Bečići, poglavlje **5.13. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica** se navodi:

“Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampe poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.”

- Upodobiti projekat sa članom 112 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje se navodi:

“Gradska saobraćajna mreža se, po osnovu brzine kretanja, propusne moći, režima dopuštenog saobraćaja i razvijenoj dužini, planira kao:

- *Primarna mreža (osnovna funkcija je povezivanje, odnosno masovno kretanje većim brzinama i to za više vrsta vozila);*
- *Sekundarna mreža (dominantan pristup lokaciji, manja brzina).”*

U tekstualnom dijelu DUP-a Bečići, poglavlje **4.5.1. Mreža i objekti saobraćajne infrastrukture**, dio vezan za Planirane saobraćajne površine, navodi se:

“Previđa se proširenje magistralnog puta sa dve saobraćajne trake na četiri sa dodatnim trakama predviđenim za leva ili desna skretanja, kao i neophodnom semaforizacijom na mestima ukrštanja sa saobraćajnicama nižeg ranga, radi bezbednosti svih učesnika u saobraćaju.”

U okviru grafičkog priloga 12.0 -“Plan saobraćaja” DUP-a Bečići, definisani su uslovi za saobraćajnu infrastrukturu i priključak sa glavne saobraćajne mreže na urbanističku parcelu. Prilaz sa Ul. Jadranski put do predmetne parcele, omogućen je preko postojeće sekundarne Saobraćajnice S79-79, a od nje Saobraćajnicom S80-80.

Na situaciji idejnog rješenja, priključak na parcelu UP 5.2, ucrtan je direktno sa gradske magistrale - Jadranski put, koja predstavlja primarnu saobraćajnu mrežu (gdje se odvija kretanje vozila većim brzinama) što nije u skladu sa smjernicama iz Plana saobraćaja DUP-a “Bečići”. Direktnan pristup lokaciji je moguće obezbijediti jedino preko sekundarne mreže saobraćaja, ukoliko smjernicama Plana saobraćaja nije definisano drugačije.

- Smjernicama za oblikovanje DUP-a „Bečići“ je navedeno: **“6.5.1 Osnovna polazišta**

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vodene 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 gradjenja, a odsustvo kontinuiteta ukazuje na kontinualno prilagođavanje tržišnim uslovima i praćenje prvenstveno ekonomskih trendova. Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i tražnje neminovno je uslovlila transformaciju arhitektonskog izraza. 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 primenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za primorska područja. Konačan rezultat navedenih procesa i osnovna karakteristika arhitektonskog profila naselja u ovom trenutku svakako jesu lagano gubljenje identiteta i stihijska transformacija.

U tom kontekstu neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu arhitektonske distorzije, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Budve”.

Postupajući po prethodno navedenom potrebno je objekat volumetrijski prilagoditi uslovima lokacije u kojima nastaje, kao i neposrednom okruženju, te mediteranskom graditeljskom nasljeđu.

U smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog organa u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ donijeće rješenje bez vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,

vd glavnog gradskog arhitekta
Ana SAMARDŽIĆ

