

CRNA GORA
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhitekte
Broj: 22-U-4/32
Budva, 23.08.2019. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva odlučujući po zahtjevu 22-U-4/1 od 25.01.2019. godine, DOO "Aura Vittalis" iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta – apartmanski blok, projektovan na dijelu urbanističke parcele UP 18, u bloku broj 10, a koju čine k.p. 601/1, 601/2, 3066/3, 3066/4 i 3079/4 KO Budva, Opština Budva, a na djelu UP obuhvaćenom k.p. 601/1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 26/08) izrađenim od strane "Arhi biro" D.O.O. Budva, 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 sledeće :

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev DOO "Aura Vittalis" iz Budve broj 22-U-4/1, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta – apartmanski blok, projektovan na dijelu urbanističke parcele UP 18, u bloku broj 10, a koju čine k.p. 601/1, 601/2, 3066/3, 3066/4 i 3079/4 KO Budva, Opština Budva, a na djelu UP obuhvaćenom k.p. 601/1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 26/08) izrađenim od strane "Arhi biro" D.O.O. Budva, u smislu materijalizacije i oblikovanja.

Obrazloženje

Aktom broj 22-U-4/1 od 25.01.2019. godine, D.O.O. "Aura Vittalis" (u daljem tekstu Podnositelj zahtjeva) iz Budve se obratilo Glavnem gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističkog objekta-apartmanski blok, u bloku br. 10, UP 18, DUP "Podkošljun", koju čine k.p. 601/1, 601/2, 3066/3, 3066/4 i 3079/4 KO Budva, Opština Budva, a na djelu UP obuhvaćenom k.p. 601/1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 26/08) izrađenim od strane "ARHIBIRO" d.o.o. Budva.

Glavni gradski arhitekta je dostavio Podnositoci zahtjeva Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj 22-U-4/4 od 01.02.2019. godine, kojim upućuje na prilagodavanje idejnog rješenja članu 237 tj. izgradnji na dijelu parcele, uskladivanju idejnog rješenja sa Pravilnikom, uskladivanje volumetrije objekta sa uslovima iz planskog dokumenta, te preoblikovanje krova objekta.

Izmjenjeno idejno rješenje je dostavljeno aktom broj 22-U-4/5 od 14.02.2019. godine, a nakon toga se ovom organu obratio Đordije Pribilović zahtjevom za učešće u upravnom postupku, koji mu je Rješenjem broj 22-U-4/13 od 11.03.2019. godine i prznato.

Na ovo Rješenje Podnositoc zahtjeva je uložio žalbu Ministarstvu održivog razvoja i turizma koja je odbijena Rješenjem broj UP II 105-85/19 od 22.5.2019. godine.

Usmena rasprava o idejnem rješenju je održana 25.03.2019. godine, na istoj je zainteresovano lice obavjestilo organ da je podnijeo prijavu radi poništaja UTU za UP 18 u bloku 10, te da je predmetni upravni postupak Rješenjem broj 22-U-4/18 od 05.04.2019. godine prekinut. Na pomenuto rješenje o prekidu postupka uložena je žalba MORT-u, koji je istu odbacio Rješenjem broj UP II 105-85/19 od 22.05.2019. godine.

Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje MORT-a je izdao Obavještenje broj 107/4-1465/1-3 od 05.06.2019. godine, kojim potvrđuje validnost izdatih UTU Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva. Aktom broj 22-U-4/23 od 14.6.2019. godine Podnositoc zahtjeva se

obratio zahtjevom za nastavak upravnog postupka. Na osnovu pomenutog zahtjeva održana je usmena rasprava 10.7.2019. godine.

Aktom broj 22-U-4/28 od 29.7.2019. godine, Podnosioc zahtjeva je dostavio Izjašnjenje na zaključak Zapisnika o usmenoj raspravi.

Tokom usmene rasprave, održane 10.7.2019. godine u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekte, zaključkom Zapisnika broj 22-U-4/27, na zahtjev predstavnika DOO "Aura Vittalis" iz Budve, istima je uručen na izjašnjenje primjerak Žalbe zainteresovanog lica MORT-u na inicijativu za ukidanje predmetnih UTU, od strane Đordija Pribilovića.

U Žalbi stranke u postupku Đ. Pribilović navodi se da je planskim dokumentom DUP "Podkošljun" za pripadajuću namjenu UP 18 u bloku 10, SV2 – stanovanje većih gustina, propisano da se urbanistička parcela može formirati uz uslov da ista ima širinu od min 30,0 m u svim presjecima, nadalje da je mogućnost fazne izgradnje moguća uz uslov, za ovaj tip objekata, ako urbanistička parcela ima površinu od 3 000,0 m² i to samo za kompleks slobodnostojećih objekata.

UP 18, blok 10, planskim dokumentom je predviđen slobodnostojeći objekat stanovanja visokih gustina, kapaciteta 43 stana ili apartmana, udijela zelenih površina od 586 m².

U dostavljenom Izjašnjenju broj 22-U-4/28 od 29.7.2019. godine, Podnositelj zahtjeva iznosi činjenice da je MORT odgovorilo na prijavu stranke u postupku na način da je konstatovalo da su UTU izdati u skladu sa planskim dokumentom, te da na Obavještenje Direktorata za inspekcijske poslove i licenciranje – Odsjek za inspekcijski nadzor za južni region nije dopuštena žalba, te da je ta isprava konačna. U Izjašnjenju nije iznijet stav vezano za uslove planskog dokumenta za izgradnju objekata tipa SV2 na urbanističkoj parceli.

Aktom broj 22-U-4/31 od 21.08.2019. godine Podnositelj zahtjeva je dostavio Idejno rješenje sa pozitivnom revizijom izrađenom od strane "ALL-ING" DOO Kotor. Izvještaj o reviziji takođe nije dao odgovor na uslove, kako za kapacitete tako i za oblikovanje objekta, shodno planskoj namjeni.

Uvidom u planski dokument, kao i navedene UTU kojima se za planiranje oblika i volumetrije objekta navodi: *"Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilozima je data kao simbol i može se prilagoditi potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata na parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi."*

Smjernice za oblikovanje objekata namjene SV2 iz DUP-a "Podkošljun": *"Objekti u namjeni stanovanje veće gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Više slobodnostojećih objekata na jednoj parceli formira otvoreni blok. Otvoreni blokovi su karakteristični po slobodno postavljenim višespratnim objektima koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni na jedinstvenoj zajedničkoj površini bez parcelacije ili sa izdvajanjem parcelom svakog pojedinačnog objekta, u okviru velike zajedničke parcele sa pripadajućim javnim prostorom. Slobodni prostori su uređeni kao velike blokovske zelene površine saprostorima za dječiju igru, sport i rekreaciju. Otvoren blok je oivičen jakim saobraćajnicama sauvodenjem saobraćaja u unutrašnjost bloka (stambene ulice, slike pristupne ulice i parkinzi). Ovaj tip izgrađenosti zahvata veće prostore, sa urbanističkim parametrima koji predstavljaju ravnotežu između izraženo velikog slobodnog prostora i velike spratnosti objekata. Jednostrano i dvostrano uzidani objekti formiraju poluotvoreni blok. Objekti su izgrađeni po obodu bloka, a u odnosu na regulacionu liniju bloka postavljeni su na nju ili paralelno sa njom. Svakom objektu pripada dio uličnog fronta i dio zaleda sve do parcela susjednih objekata. Po svojoj formi poluotvoreni blokovi mogu biti formirani u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično. Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat. Objekti u nizu moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele.*

U okvir blokova izgraditi dječja igrališta (za djecu 3-11 godina), a potrebna površina je po

normativu 1 m²/stan (minimalno 100-150 m²). Voda sa krova jednog objekta ne smije se sливати на други објекат. Кровови су коси, кrovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. 1) Poštovanje izvornog arhitektonskog stila. Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacije itd. Prilikom dodavanja bilo kakvih djelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - dozidivanje, nadzidivanje, zatvaranje i otvaranje raznih djelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da sví novi djelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonском stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl. 2) Uljepšavanje dvorišnih fasada. U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način u duhu ovih uslova ograđene. 3) Sprečavanje kiča. Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno elementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure patuljaka, lavova, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. 4) Upotreba korektivnog zelenila. Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tako gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno-arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl. 5) Upotreba materijala i boja. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa na otpornost na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohton kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. 6) Uljepšavanje javnih prostora. Potrebno je oslobođanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja".

Član 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta propisuje da je tehnička dokumentacija skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje konцепција, uslovi i način građenja objekta. Tehnička dokumentacija izrađuje se u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom. Član 75 Zakona utvrđuje vrste tehničke dokumentacije, te tehnička dokumentacija se izrađuje kao: 1) idejno rješenje; 2) idejni projekat; 3) glavni projekat, i 4) projekat izведенog objekta. Član 76 Zakona navodi da idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepција 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. Idejnim rješenjem može se odrediti faznost (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) građenja objekta.

Detaljnim urbanističkim planom "Podkošljun", između ostalog, su definisani kapaciteti tj. volumetrija objekata u međuzavisnosti od namjene. Te s toga objekti stambene namjene mogu imati podzemnu garažu određene volumetrije i moraju imati kosi krov kao oblikovni obrazac prilikom definisanja objekta i njegovog identitetskog uklapanja u kontekst stambenog naselja za namjenu SV2.

Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je izrađeno za turističku namjenu te iz tog razloga isti nije koncipiran oblikovno i volumetrijski u skladu sa smjernicama za oblikovanje namjene SV 2 iz DUP-a "Podkošljun". Naime objekat je koncipiran volumetrijski mimo smjernica za

oblikovanje, odstupajući od forme potkrovila, a zamjenjujući je savremenijom formom u vidu povučenog sprata, koji nije planskim dokumentom propisan za ovu namjenu i zonu. Uvidom u 3d model objekta inkorporiran u realno okruženje uočava se disharmonija i po pitanju materijalizacije objekta. Naime projekat predviđa modernističku envelopu koja ne prati kontekstualni obrazac neposrednog okruženje (jednostavne svjetle fasade i kosi krovovi).

Zaključuje se da objektat nije projektovan u skladu sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz DUP-a "Podkošljun". Idejno rješenje, takođe, nije ispunilo uslov iz planskog dokumenta za planiranih zelenih površina na parceli kao uslov za parterno uređenje.

Na osnovu navedenog Glavni gradski arhitekt je mišljenja da objekat nije oblikovno, a ni materijalizacijom koncipiran u skladu sa smjernicama iz DUP-a "Podkošljun", te smatra da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na predloženo idejno rješenje turističkog objekta-apartmanski blok. Pa je u skladu sa članom 116 Zakona o upravnom postupku, odlučeno 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 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