

CRNA GORA

Opština Budva

Glavni gradski arhitekta

Br: 22-U-3/4

Budva, 04.02.2019. godine

JOVO RAFAILOVIĆ

Bečići, Budva

PREDMET: Obavlještenje o rezultatima ispitnog postupka

Aktom broj 22-U-3/1 od 25.01.2019. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje Apart hotela na k.p. 1341, KO Bečići, na UP 23.5, u bloku broj 23, a u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ br. 01/09), izrađenim od strane „ArhiBiro“ d.o.o. Budva.

Glavni gradski arhitekta razmatrajući vaš zahtjev broj 22-U-3/1 od 25.01.2019. godine, a u vezi sa članom 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br: 56/14, 20/15, 46/16 i 37/17), obavlještava vas o rezultatima ispitnog postupka:

- Uskladiti namjenu objekta sa namjenom iz Plana, kao i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14);
- Uz idejno rješenje dostavljeni su urbanističko-tehnički uslovi br: 06-061-348/3 od 17.05.2018. godine, u UTU u poglavlju 4. Pravila parcelacije je navedeno da je članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18) 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 umanjuju za nedostajući dio;

Dalje se navodi da kroz izradu idejnog rješenja urbanističke parcele treba dokazati:

- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem;
- kroz izradu idejnog rješenja provjeriti da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

U situacionom planu nisu definisani kapaciteti, položaj regulacione linije, granice katastarske parcele, za preostali dio UP 23.5, što je neophodno doraditi;

- Dostaviti Elaborat o parcelaciji po DUP-u, kako bi se utvrdile tačne površine koje ulaze u obračun BRGP i položaj objekta na parceli;
- Na osnovi suterena, u sklopu razrade tehnologije restorana, prikazati sve prostorije za potrebe restorana;
- U 5. poglavlju priloženih UTU-a navodi se:

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju DUP-a "Bečići" se navodi:

"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. Sugeriše 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.

"U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi 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 (većnom se odnosi na Bečiće) zabrava potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura."

U smislu oblikovanja potrebno je prilagoditi formu objekta lokaciji u kojoj nastaje i okruženju. Formu objekta je potrebno „razigrati“ i ističući horizontale na objektu stvoriti utisak horizontalnosti koja je preporučena u smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju prethodno navedenih.

Sagledavajući predloženo idejno rješenje u duhu planskih smjernica za arhitektonsko oblikovanje glavnih gradskih arhitekta smatra da se nije stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje 22-U-3/1 dostavljeno 25.01.2018. godine, na k.p. 1341, KO Bečići, na UP 23.5, u bloku broj 23, a u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 01/09), izrađenim od strane „ArhiBiro“ d.o.o. Budva, čime je ispitni postupak u ovoj upravnoj stvari okončan

U smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisnom 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 arhitekte.

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

S poštovanjem,

vd glavnog gradskog arhitekte

Ana SAMARDŽIĆ

