

CRNA GORA
Opština Budva
Glavni gradski arhitekta
Broj: 22-U-1/3
Budva, 01.02.2019. godine

“KOSOR” d.o.o.

Zlatica bb, Podgorica 81000

PREDMET: Obavlještenje o rezultatima ispitnog postupka

Aktom broj 22-U-1/1 od 14.01.2019. godine, obratili ste se Glavnem gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekata, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 33, blok broj 33A, a na kat. par. 1390/1, 1399, 1400, 1401, 1414, dijelu kat. par. 1389, 1390/2, **1396/2** i 1398 , KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Bečići” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br. 01/09) izrađenim od strane “A12 project” doo Podgorica.

Glavni gradski arhitekta razmatrajući vaš zahtjev broj 22-U-1/1 od 14.01.2019. godine, a u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku (“Službeni list CG” br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavlještava vas o rezultatima ispitnog postupka.

Uvidom u predloženo rješenje obavještavamo vas o slijedećem:

- Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 Zakona o upravnom postupku, **smatra nepotpunim**, te je isti potrebno dopuniti, a u smislu :
Upodobiti sadržaj idejnog rješenja sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18) - dostaviti potpisani i ovjerен Ugovor između projektanta i investitora, dostaviti projektni zadatak potpisani od strane investitora, dostaviti tehnički opis potpisani od strane odgovornog inženjera, te potrebnu dokumentaciju uskladiti sa navedenim Pravilnikom;
- Uz predmetni zahtjev dostavljeno je idejno rješenje objekta na dijelu urbanističke parcele UP 33, bloku broj 33A, a na kat. par. 1396/2 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Bečići”, čiji sastavni dio su urbanističko-tehnički uslovi broj 06-061-1506/3 od 06.12.2018. godine;
- Potrebno je dostaviti Elaborat o parcelaciji radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu;
- U Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18), članom 13 navodi se: “ *Iznjetno od stava 1 ovog člana, grafička dokumentacija idejnog rješenja za zgrade sadrži grafičke priloge u odgovarajućoj razmjeri i to: 1) situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama , udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i prikazom postojećih objekata;* ” . Shodno navedenom potrebno je situacioni plan upotpuniti u skladu sa navodima iz Pravilnika, tj. definisati položaj objekta u odnosu na građevinske linije i granicu urbanističke parcele , kao i njegovu udaljenost od susjednih objekata.
- Pravilnikom o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta... (“Sl list CG” br 33/14), članom 1 stav 3 navodi se: “Podzemna etaža je



podrum, a nadzemne etaže su: suteren, prizemlje, sprat i potkrovље”, a u članu 2 se pojašnjava da :”Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cijelini **ispod zemlje**”. Shodno navedenom potrebno je spustiti suterenske etaže na nivo podzemne etaže ukoliko se zadržava projektovani gabarit etaže;

- UTU i planskim dokumentom je predviđeno, za strme terene, da kota poda prizemlja ne može biti veća od 3,5 m od najnižeg dijela parcele. Kako je idejnim rješenjem prizemlje na znatno višoj koti potrebno je isto doraditi i spustiti kotu kompletног objekta;
- U priloženim UTU-ma 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) 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 umanju 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 tehničkom opisu idejnog rješenja projektant ne navodi sugestije i predloge za valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele. U situacionom planu nisu definisani kapaciteti za preostali dio UP 33, što je neophodno doraditi iako taj dio urbanističke parcele nije predmet ovog idejnog rješenja.

- Iz razloga sagledavanja šireg okruženja potrebno je izraditi prostorni prikaz kompletne urbanističke parcele kao i prikazati 3D model inkorporiran u fotografiju realnog okruženja sa okolnim objektima.

- Smjernicama za oblikovanje DUP-a „Bečići“ je navedeno: **“6.5.1 Osnovna polazišta U uslovima savremene domaće arhitektonске 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, prepustajući 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. Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i tražnje neminovno je uslovila 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 gubljanje identiteta i stihiju transformacija.”**

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



- Takođe se dalje navodi u dijelu formiranja siluete grada:
“U odnosu na područje Budve i Bećića, 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 (većinom se odnosi na Bećiće) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ I pokrenutih arhitektonskih struktura.”

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

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 obaveštenja. Istovremeno vas obaveštavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekte.

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

S poštovanjem,

vd glavnog gradskog arhitekte

Ana SAMARDŽIĆ