

CRNA GORA

Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Br: 22-U-25/4

Budva, 15.03.2019. godine

**R.E.C. Limited Liability Company d.o.o.**

Bečići bb, Poštanski fah 70 Budva

**PREDMET:** Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Aktom broj 22-U-25/1 od 01.03.2019. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje fazne izgradnje apartmanskog objekta na k.p. 451/1,453/8 i dijelu k.p. 453/7 KO Bečići, na UP 105.1, u bloku broj 105A, a u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (”Službeni list CG- opštinski propisi” br. 01/09), izrađenim od strane „Urbanist project” d.o.o. Budva.

Dana 8.3.2019. godine dostavili ste dopis broj 22-U-25/3 kojim obavještavate ovaj organ da ćete dostaviti izmjenjeno idejno rješenje za navedenu zgradu, ali do današnjeg dana isto nije dostavljeno.

Glavni gradski arhitekta je razmatrajući vaš zahtjev broj 22-U-25/1 od 01.03.2019. 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), sproveo ispitni postupak za osnovni zahtjev sa idejnim rješenjem, te vas obavještava o slijedećem:

- 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. Katastarska parcela 453/8 KO Bečići, koja takođe spada u predmetnu urbanističku parcelu, nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva, te je potrebno dostaviti legitimaciju investitora za navedenu katastarsku parcelu;
- Uz predmetni zahtjev ste dostavili idejno rješenje **I faze** apartmanskog objekta projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 105.1 u bloku 105A, na k.p. 451/1,453/8 i dijelu k.p. 453/7 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Bečići”, čiji sastavni dio su urbanističko-tehnički uslovi br: 06-061-1309/2 od 09.11.2018. godine, kojima je odobrena fazna izgradnja na cijeloj urbanističkoj parceli. Idejno rješenje je prikazalo plan faznosti i kapacitete numeričke po faznosti. Potrebno je dostaviti prostorni odnos masa na cijeloj urbanističkoj parceli, a u cilju boljeg sagledavanja međuodnosa tj. njihovog ambijentalnog uticaja na okolni prostor;
- U priloženim UT uslovima za UP 105.1, tabelarno je zadata spratnost **P+2 i P+4**, u okviru koje je moguće smjestiti kapacitete predmetnog apartmanskog objekta. Preporučena spratnost ukazuje na smjernicu za kaskadno oblikovanje forme objekta;  
**Visina objekta je oblikovna smjernica planskog dokumenta, te je objekat potrebno volumetrijski prilagoditi smjernicama.**  
Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je forma objekta jednobrazna, te se preporučuje primjena smjernica za oblikovanje iz planskog dokumenta;
- U tekstualnom dijelu DUP-a Bečići, poglavlje **5.7. Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta**, dio *Horizontalna i vertikalna regulacija*, navodi se:

*"Kota prizemlja je na terenu u većem nagibu u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta."*

U predmetnom idejnom rješenju, kota nivoa prizemlja je izdignuta **7 m** iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Potrebno je idejno rješenje upodobiti sa smjernicama iz plana.

- 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:

*"Predviđa 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. Kolski prilaz sa Ul Jadranski put do predmetne parcele, omogućen je preko sekundarne Saobraćajnice S40-40.

Na situaciji idejnog rješenja, priključak na parcelu UP 105.1, **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". Direktni pristup lokaciji je moguće obezbijediti jedino preko sekundarne mreže saobraćaja, ukoliko smjernicama Plana saobraćaja nije definisano drugačije.

Otvoreni prostor formiran između magistrale i objekta je potrebno razraditi ujedno je neophodno fizički ograditi na adekvatan način, od magistrale. Predmetna krivina predstavlja mjesto sa najviše saobraćajnih nezgoda u Bečićima, te ovaj prostor treba posebno pažljivo planirati.

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

*"U uslovima savremene domaće arhitektonske 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, prepuštajući 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 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 primenjenih 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 stihijna 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”.*

- U poglavlju 5.12 , u dijelu vezanom za **Komponovanje arhitektonike po visini**, navodi se da prilikom projektovanja treba težiti uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska "korpora". Ovakav sklad bi se ostvario kroz Base-middle-top concept - koncept projektovanja po kojem su zgrade vertikalno podijeljene na tri nasložene zone, koje se sastoje od dva kraja i sredine. Ove zone zajednički razjašnjavaju kompozicione principe i arhitektonski karakter forme objekata. Base (baza ili prizemna forma) definiše javnu i privatnu zonu u nivou ulice i odnos zgrade na prizemlju u odnosu na javni prostor. Top (vrh ili krovna zona) daje obris forme objekta, nasuprot neba, doprinosi urbanoj gradskoj konturi i ojačava identitet objekta u gradskom kontekstu. Middle (srednja zona) služi kao trup zgrade, proteže se između dvije krajnje forme (baze i vrha) i može biti sastavljena od jednog ili više jedinstvenih spratova, ili mnoštva sličnih nasloženih spratova koji akomodiraju različite aktivnosti.

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

Sagledavajući predloženo idejno rješenje u duhu planskih smjernica za arhitektonsko oblikovanje glavni gradski arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje 22-U-25/1 dostavljeno 01.03.2019. godine, na k.p. 451/1, 453/8 i dijelu 453/7 KO Bečići, na UP 105.1, u bloku broj 105A, a u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 01/09), izrađenim od strane „Urbanist projekt“ d.o.o. Podgorica, 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 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,

glavni gradski arhitekta

Ana SAMARDŽIĆ

