

**Izveštaj o radu Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva
Sa osvтом na probleme u primjeni Detaljnih urbanističkih planova „Budva Centar“ i „Bečići“
i predlozima za njihovo prevazilaženje**

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata donesen je krajem 2017 godine. Kroz ovaj zakon, zakonodavac je, prepoznajući aktuelne probleme u oblasti uređenja prostora, uveo institut glavnog državnog odnosno gradskog arhitekta. Na ovaj način, državni sistem je po prvi put u crnogorskoj praksi, a što je odavno trend u svetskoj praksi, intervenisao u cilju zaštite visokovrijednog crnogorskog prostora. Osnovni cilj je bio promocija najbolje prakse, te podizanje nivoa kvaliteta građevinskih proizvoda. Struci je dat zadatak da očuva prirodne i ambijentalne vrijednosti Crne Gore, ali i pronade savremeni izraz našeg nacionalnog i regionalnog identiteta u pravcu formiranja savremenih gradova, kao i iznalaženja savremenog izraza nacionalnog identiteta u arhitekturi. Istim zakonom je omogućeno stručno mišljenje unutar sistema, te donosiocima odluka olakšano svrsishodno odlučivanje u cilju održivog razvoja.

Budva je imenovala vršioca dužnosti glavnog gradskog arhitekta u junu 2018. godine, koje imenovanje je u osnovi bio čin depolitizacije i profesionalizacije lokalne uprave u Budvi u cilju bavljanja strukom na profesionalan način.

Problem urbanizacije Budve je zajednički problem koji utiče na živote svih građana.

Tokom godinu i po dana postojanja ovog instituta u Budvi, prvo samostalnog, a od novembra 2018. godine i u formi Službe Glavnog gradskog arhitekta obrađeno je preko 600 zahtjeva za davanje saglasnosti na idejna rješenja. Vođeni su složeni upravni postupci u više kompleksnih predmeta. Rad je pratio konstantan pritisak i otpor šire javnosti, velikim dijelom iz razloga nerazumjevanja nadležnosti instituta, a dijelom iz pružanja otpora ka novom principu valorizacije prostora. Sve vrijeme Služba je istrajavala na svom zakonskom i profesionalnom zadatku, a to je uređenje najvrednijeg prostora države na stručan, savjestan i maksimalno profesionalan način. Razlog nerazumjevanja od strane šire laičke javnosti je u usko stručnoj oblasti djelovanja ove Službe koja više nije organ pred kojim se broje kvadrati, upoređuju linije i spratovi, već kreira opšti izgled grada.

Razmatrajući idejna rješenja, posebno u posljednje vrijeme kada je stepen realizacije planskih dokumenata Bečići i Budva Centar u apsolutnom porastu, Služba je pod velikim prilivom novih zahtjeva, zauzela stručni stav da svi objekti koji svojim položajem, volumetrijom i odnosom prema okruženju ugrožavaju ambijent naselja i susjeda, ne mogu dobiti saglasnost.

Realizacijom svih volumetrija iz idejnih rješenja trajno bi se ugrozio kvalitet života stanovnika, ali i korisnika prostora Budve. Služba glavnog gradskog arhitekta je u postupcima po zahtjevima stranaka, zahtjevala izradu budućih prostornih volumetrija, te rasporeda fizičkih struktura u neposrednom okruženju i dokazala da su udaljenosti između objekata neprimjerene, kao i neproporcionalne u odnosu sa javnim prostorima. Idejna rješenja potvrđuju da je nemoguće ostvariti potreban broj parking mjesta za sadržaje koji se planiraju u objektima. Kako tek riješiti problem nedostajućeg broja parking mjesta za posjetioce centra Budve i Bečića? Zanemareno je razmatranje otvorenih i slobodnih zelenih površina na parcelama. Evidentno je da su krovne ploče garaža dominantni element slobodnog prostora. Projektuju se objekti koji betoniraju parcele u 100% udijelu površine, dok se zahtjevi za formiranje slobodnih, zelenih površina smatraju uvredom za projektanta i investitora.

Nedostatak prirode, te prepoznatljivih javnih prostora u gradu koji svoju turističku privredu gradi upravo na jedinstvenoj ljepoti prirode i kulturnog nasljeđa, je nedostatak koji ugrožava i kvalitet samog turističkog proizvoda Budve.

Pristojnost, kultura i savjestan odnos prema prostoru su pokleli pred interesima i kvadratima. Međutim, u praksi se pokazalo da postoje investitori i projektanti koji znaju da je kvalitet kategorija koja nije obavezno proporcionalna sa kvantitetom.

Planska izgradnja (sprovođenje) u prethodnom periodu se odlikovala maksimalnom fleksibilnošću tumačenja planskih dokumenata u cilju ostvarivanja što većeg broja kvadrata. Kapacitet maksimalnih vrijednosti ovih DUP-ova je preko **5,5 miliona** kvadratnih metara za skoro **80 000** korisnika. Budućnost našeg prostora i komfora je potencijalno ugrožena. Vijek trajanja jednog objekta prosječno je projektovan na 100 godina, pa treba preuzeti odgovornost prilikom donošenja odluka od opšteg interesa, a posebno generacija poslije nas.

Za planska dokumenta „Budva Centar“ kao i „Bečići“ postoje zapisnici urbanističke inspekcije kojima se utvrđuju nepravilnosti u procedurama njihove izrade. Zakonski je diskutabilno i vrijeme trajanja ovih planskih dokumenata.

Ova dva plana kao i plan „Petrovac Centar“ predstavljaju planerski eksperiment! Isključivo u slučaju ova tri Plana po prvi put se javljaju nova pravila struke i zakonskih odredbe. Planski dokumenti imaju formu „fleksibilnog i otvorenog plana“. Urbanističke parcele su formirane preko javnih površina, a po prvi i poslednji put u praksi je korišćen termin preporučena spratnost. Ovi planski dokumenti su jedinstveni i u pogledu toga što su obesmislili pojam namjene površina, jer je namjenu moguće primjeniti po izboru investitora. Izostao je pojam javnih, društvenih, obrazovnih, kulturnih ili pak rekreativnih objekata. Javni interes je zanemaren prilikom planiranja.

Kvalitet samih planskih dokumenata je i zvanično osporen nalazima Urbanističke inspekcije.

Skupština opštine je, na zahtjev građana Petrovca, stavila van snage DUP „Petrovac Centar“, ali je izglasala DUP „Bečići“, dok o DUP-u „Budva Centar“ nije postojao konsenzus za skupštinsku raspravu. Trenutno ne postoji jasan stav donosioca odluka o primjeni planskih dokumenata opterećenih prošlošću kao i društvenim i prostornim anomalijama koje su obilježile prethodni period razvoja Budve.

Predlog za prevazilaženje problema u primjeni planova Budva Centar“ i „Bečići“ predstavlja depolitizovani stav struke koja pokušava da iznađe kompromisno rješenje za najteži problem budvanske Opštine – zaštitu prostora!

Predlog je formiran u cilju iznalaženja rješenja usklađenog sa aktuelnim političkim stavovima izglasanim na prethodnim sjednicama i očekivanjima građana (da obuhvati ostanu uređeni planskom dokumentacijom, ali da se kvalitet životnog okruženja popravi), te interesima investitora, iako bi najadekvatnije rješenje bilo donošenje odluka o izradi izmjena i dopuna planskih dokumenata, koje bi sadržale i odluke o zabrani gradnje do usvajanja izmjena.

Predlog svsishodnog rješenja

Predmetni planski dokumenti u svom tekstualnom dijelu – Opšta pravila građenja – imaju odredbu u kojoj se navodi da: “Parametri su maksimalnih vrednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može ostupiti **na niže vrednosti**” . Citirana odredba iz planskih dokumenata je poslužila kao osnov za definisanje pravila za primjenu korigovanih vrijednosti kapaciteta – nižih od maksimalnih.

Primjenom planskih dokumenata na ovaj način stvorili bi prelazno rješenje održivo za primjenu, do usvajanja Plana generalne regulacije, kao trajnog planskog rješenja.

Pravila:

1. Maksimalne bruto razvijene površine na urbanističkim parcelama čiji indeks izgrađenosti prelazi vrijednosti:
 - a) od 2,0 – 3,0 se primjenjuju sa korigujućim faktorom umanjenja od 20%;
 - b) preko 3,0 se primjenjuju sa korigujućim indeksom umanjenja od 30%, ali ne manje od 2,4.
2. Maksimalan indeks zauzetosti koji će se primjenjivati na nivou planskih dokumenata je 50% ili 0,5.
3. Termin preporučena spratnost i preporučena maksimalna spratnost će se primjenjivati u skladu sa zakonskim odredbama za spratnost na urbanističkoj parceli, odnosno spratnost prikazana na grafičkoj karti Nivelacije će se primjenjivati kao krajnja spratnost.
4. Projektovanje suterenskih i podrumskih etaža će se primjenjivati u skladu sa članom 101 i 102 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta...(“Sl. list CG 24/10, 33/14) .
5. Rješavanje parkiranja na urbanističkoj parceli ili objektu će se primjenjivati na način da se na parternoj površini jednog parking mjesta u garaži ili na otvorenom parkingu može parkirati jedno motorno vozilo.

Primjenom ovih pravila uveo bi se relativni red i izvjesnost, te postupci odlučivanja učinili mjerljivim i jasnim za primjenu. Na ovaj način bi uspjeli da relaksiramo prostor od pritiska maksimalnih planskih kapaciteta, ostvarimo relativni balans, a pravila učinimo javnim i jednakim za sve.

Služba glavnog gradskog arhitekta je nakon uočavanja navedenih problema, a u cilju zaštite i unapređenja prostora, preuzela inicijativu i formulisala Nacrt predloga Zaključka o načinu primjene Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ i Detaljnog urbanističkog plana „Budva – Centar“, sa izmjenama i dopunama u cilju zaštite prostora, te ga uputila Predsjedniku Opštine Budva. Dok je Predsjedniku Skupštine Budva, odborničkim klubovima i svim odbornicima, Služba uputila kompletnu Analizu sa predlogom mjera na upoznavanje.

Budvanski prostor je najljepši prostor naše domovine, stvoren zahvaljujući nesebičnoj darežljivosti prirode i stvaralaštvu naših predaka.

Neophodno je umiriti procese urbanizacije, odnosno korigovati kapacitete i uslove plana, kako bi se razvoj budvanskog prostora usmjerio u pravcu održivog i realnog razvoja.

Kada nas ne bude prostor će još dugo živjeti za nama i kao takav biti svjedočanstvo o nama samima!

Srdačno,

Glavna gradska arhitektica
dia **Ana SAMARDŽIĆ**

Prilog:

Citati iz knjige "Rečnik arhitektonskog projektovanja", autora Slobodana Maldinija

"Oblik ima sopstvenu atmosferu, on se nastavlja, širi u imaginarnom svetu..."

Le Corbusier, zaljubljen u euklidovske oblike, daje svoju, lirski obojenu predstavu oblika arhitekture: "Kupe, konusi, cilindri ili piramide su veliki osnovni oblici u kojima reljef izlazi čist, tačan, bez dvosmislenosti, zato su ovi oblici lepi, to su najlepši oblici..."

Balsac je vrlo kratak i jasan kada uzvikuje: "Sve je oblik, i život je oblik!"

Karakter oblika zavisi pre svega od karaktera elemenata njegove konstitucije. Njegovi osnovni elementi su, kao što već znamo: linija, površina i volumen.

ANALIZE PROJEKTA U ODNOSU NA LOKACIJU - U odnosu na lokaciju na kojoj se postavlja jedan arhitektonski objekat, vrše se sledeće analize: analiza prirodnih uticaja, analiza stvorenih uticaja, analiza kolskog saobraćaja, analiza pešačkog saobraćaja, ekonomski prilaz, snabdevanje, analiza orijentacije objekta, analiza dispozicije delova objekta, analiza pristupa objektu, analiza urbanističkog gabarita objekta, analiza urbanističkih vizura, analiza kretanja, analiza zelenih površina.

Prostorni aspekt koncepta je takozvani "gabarit" objekta, osnovna masa volumena, silueta ili skulptoralni lik dela. Gabarit, kao rezultat koncepcije, proističe iz nekoliko dominantnih uslova:

karaktera objekta, kvantuma prostora, konkretnih uslova lokacije, principa prostornog uobličavanja i idejne prostorne koncepcije rešenja problema.

Sa gledišta prostornog uobličavanja programa od odličujućeg uticaja na "gabarit" objekta ima usvojen sistem organizacije površina kao bitnog preduslova same koncepcije rešenja. U tom smislu, mogu se uočiti tri osnovna principa uobličavanja: a) princip koncentracije, b) princip diferencijacije, c) princip prožimanja.

Predmet arhitekture je konkretizovan kroz interpretaciju geometrijskih kategorija oblika. Oblik je najneposrednije sredstvo izražavanja i uobličavanja prostora. Prema Focillonu "oblik je stroga definicija prostora, ali i nagoveštaj novih oblika".

"Oblik je funkcionalan odnos između čovjeka i prostora".