

CRNA GORA
Opština Budva

Glavni gradski arhitekta

Broj: 22-U-6/12 - 18

Budva, 30.01.2019. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, odlučujući u ponovnom postupku, na osnovu rješenja Ministarstva održivog razvoja i turizma broj UP II 105-2105/7 od 26.11.2018. godine, a po prvobitnom zahtjevu društava sa ograničenom odgovornošću HG "Montenegro stars" doo Budva i "Tradeunique CG" doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno idejno rješenje rekonstrukcije hotela "Splendid", u bloku 6 na urbanističkoj parceli UP 6.2, a na kat. par. 1016/1, 1016/2, 1457 i 1451/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađenim od strane "Adria Invest" 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 116 i člana 126 st. 7 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi sledeće :

RJEŠENJE

HG "Montenegro stars" doo Budva i "Tradeunique CG" doo Budva **odbija se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije hotela "Splendid", u bloku 6 na urbanističkoj parceli UP 6.2, a na kat. par. 1016/1, 1016/2, 1457 i 1451/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađenim od strane "Adria Invest" D.O.O. predato uz zahtjev broj 22-U-6/1 od 09.07.2018. godine, u ponovnom postupku.

Obratljivo

Aktom broj 22-U-6/1 od 09.07.2018. godine društva sa ograničenom odgovornošću HG "Montenegro stars" doo Budva i "Tradeunique CG" doo Budva (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") su se obratili Glavnem gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije hotela "Splendid", u bloku 6 na urbanističkoj parceli UP 6.2, a na kat. par. 1016/1, 1016/2, 1457 i 1451/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađenim od strane "Adria Invest" D.O.O. Budva.

Aktom broj 22-U-6/3 Glavni gradski arhitekta je dana 11.07.2018. godine proslijedio Glavnem državnom arhitekti pomenuti zahtjev na dalju nadležnost, obzirom da je za objekat koji je predmet zahtjeva građevnsku i dopunjenu građevinsku dozvolu izdalo Ministarstvo održivog razvoja i turizma, pa obzirom na odredbu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koja navodi da će se postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončati po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, te obzirom na činjenicu da Glavni gradski arhitekta nije u posjedu tehničke dokumentacije objekta za koji se traži rekonstrukcija.

Dana 11.07.2018. godine aktom broj 105-2177/2, poslovni broj ovog organa 22-U-6/4, Glavni državni arhitekta je predmetni zahtjev vratio na dalje postupanje Glavnem gradskom arhitekti.

Dana 21.09.2018. godine, Glavni gradski arhitekta je Podnosiocima zahtjeva aktom 22-U-6/5 dostavio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, kojim je Podnosioc obavijestio da je potrebno da dostave podatke o površinama postojećih objekata na parceli kao i BRGP postojećih

objekata, kako bi se moglo precizno utvrditi da li postojeći objekat može biti predmet dogradnje i nadogradnje, u smislu navoda iz UTU (“Opšti urbanističko-tehnički uslovi”, str. 6) da je “*Za postojeće objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka, dozvoljena dogradnja i nadogradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara (“Urbanistički pokazatelji”)*”. U obavještenju je dalje istaknuto da je potrebno oblikovno uskladiti nadogradnju uz postojeći objekat, a posebno materijalizaciju za koju se preporučuje da slijedi postojeću na objektu.

Dana 28.09.2018. godine Podnosioci su aktom 22-U-6/7 dostavili odgovor na obavještenje o rezultatima ispitnog postupka. U odgovoru Podnosioci ističu navode UTU-a “Opšti urbanističko-tehnički uslovi” – Osnovni uslovi, strana 4: “*Koefficijet izgrađenosti je fiksan, a koefficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli*”.

Ovi navodi su tačni, ali se ne mogu tumačiti van konteksta rečenice koja pripada istom pasusu a koja glasi: “*Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskažuju za planirane urbanističke parcele (koefficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu plana*”.

U odgovoru na obavještenje nisu dostavljeni podaci o površinama postojećih objekata na parceli, a kako je istaknuto u obavještenju 22-U-6/5, zbrajanjem površina pod objektima na predmetnim parcelama dolazi se do zbira od 12.603 m², dok je prema UTU planirana površina pod objektima 10.863,54 m², što ukazuje da je postojeći objekat prekoracio urbanistički parametar indeks zauzetosti (površina pod objektima), što smislu navoda iz UTU (“Opšti urbanističko-tehnički uslovi”, str. 6) da “*Za postojeće objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka, dozvoljena je dogradnja i nadogradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara (“Urbanistički pokazatelji”)*”, znači da nije dozvoljena dogradnja i nadogradnja.

Osim odgovora na obavještenje u formi dopisa, nije dostavljeno ni izmijenjeno idejno rješenje u skladu sa preporukama iz obavještenja o rezultatima ispitnog postupka.

Kako navedenim odgovorom/izjašnjenjem na obavještenje o rezultatima ispitnog postupka nije postupljeno u skladu sa preporukama datim u obavještenju, odnosno nisu otklonjeni nedostaci Zahtjeva na koje im je Glavni gradski arhitekta je donio rješenje kojim se zahtjev podnositelca za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije hotela “Splendid”, u bloku 6 na urbanističkoj parceli UP 6.2, a na kat. par. 1016/1, 1016/2, 1457 i 1451/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Bečići” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br. 01/09), odbija.

Na navedeno rješenje Podnosioci su izjavili žalbu Ministarstvu održivog razvoja i turizma kao nadležnom drugostepenom organu u kojoj žalbi su istakli da su dostavili akt Sekretarijata za investicije Opštine Budva o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz kojeg se navodno zaključuje da je ukupna kvadratura postojećeg objekta 60.816,94m², da je prema UTU dozvoljena izgradnja 84.816, 94m², da postoje uslovi za nadogradnju još 24.000,00m², da je idejnim rješenjem planirana nadgradnja još dvije etaže postojećeg prizemnog dijela hotela, da se ne dira u planom utvrđene urbanističke parametre, kao i da planirana nadgradnja svojom površinom, izgledom i materijalizacijom ne ugrožava parametre zadate urbanističko-tehničkim uslovima.

Povodom žalbe podnositelaca, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je dana 26.11.2018. godine donijelo rješenje broj UP II 105-2105/7 kojim rješenjem poništava rješenje Glavnog gradskog arHITEKE kojim se odbija zahtjev podnositelca broj 22-U-6/8 od 18.10.2018. godine i predmet vraća na ponovni postupak i odlučivanje, a kao razlog za ovakvo odlučivanje navodi kršenje člana 22 Zakona o upravnom postupku jer pobijano rješenje navodno ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama, kao ni propise koji upućuju na odluku koja je data u dispozitivu, te da nije iskazan stav od kakvog uticaja je prekoračenje urbanističkih parametara na oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Osim navoda iz ukinutog rješenja u pogledu prekoračenja urbanističkih parametara, kod kojih navoda apsolutno ostaje, Glavni gradski arhitekt u pogledu uticaja tih parametara na oblikovanje i materijalizaciju objekta navodi da objekat hotela „Splendid“ svojom volumetrijom čini dominantnu fizičku strukturu u prostoru zone bečićkih hotela. Analizirajući formu objekta unutar urbanističke parcele istog, sagledava se najveći nedostatak postojećeg objekta, a to je slobodni prostor. Nedostatak istog je stvorio prisutnu napetost u relaciji postojećeg objekta sa neposrednim okruženjem. Najuvjerljiviji prikaz ove tvrdnje vidljiv je na sjevernoj strani objekta u formi hotelske garaže, koja svojom volumetrijom u toj mjeri zasićuje prostor da se objekat “preliva” u koridor magistralnog puta. Navedene pojave u prostoru su prostorni tj. oblikovni izraz prekoračenja planiranih indeksa zauzetosti na parceli.

Objekat hotela „Splendid“ je nastao komponovanjem centralnog – dominantnog korpusa sa bočnim korpusima. Nizanjem, bočnim korpusima se umanjuje visina (spratnost), po principu simetričnosti. Planirana nadogradnja bi poremetila ovu simetričnost i ugrozila južni izgled objekta.

Planskim dokumentom je za oblikovanje i komponovanje fizičkih struktura data preporuka: - “Prva zona je zona uz morsko područje - gde treba da prevladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera”. Princip horizontalnosti je prisutan na dijelu objekta koji je predmet nadogradnje, na severnom izgledu objekta. Dio predviđen za nadogradnju je po mišljenju glavnog gradskog arhitekte najuspješniji dio objekta hotela „Splendid“. Kvalitet ovog dijela se ogleda u nemetljivosti forme u prostoru. Mirna horizontalnost sjeverne fasade krije burna dešavanja u formi objekta sa južne strane. Takođe je ovaj dio sjeverne strane napravio primjeren kontakt sa magistralom i neposrednim okruženjem. Planirana nadogradnja bi ovu uspješnu kompoziciju ugrozila.

Zaključuje se da objekat kome za punu valorizaciju nedostaje slobodnog prostora ipak ne može biti predmet novih dogradnji i nadogradnji.

Na osnovu navedenog Glavni gradski arhitekt je u skladu sa članom 112 st.3 i člana 126 st. 7 Zakona o upravnom postupku, odlučio 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.

vd glavnog gradskog arhitekte

Ana SAMARDŽIĆ



Dostavljeno:

- HG “Montenegro stars” doo Budva
- “Tradeunique CG” doo Budva
- U dosije
- Arhivi