

CRNA GORA  
Opština Budva  
**Služba glavnog gradskog arhitekte**  
Broj: 22-U-19/~~17~~ - 2018  
Budva, 07.06.2019. godine

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 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu 22-U-19/1 od 03.08.2018. godine, DOO "MIA Investment" iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje hotela sa 5\* projektovanog na dijelu UP 26.1 koju čine k.p. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 KO Budva, u okviru bloka 26a u obuhvatu DUP-a „Budva Centar“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“ br: 32/08, 25/11), izrađeno od strane "Studio Grad" DOO Podgorica, donosi sledeće :

#### RJEŠENJE

Odbija se zahtjev DOO "MIA Investment" iz Podgorice broj 22-U-19/1 od 03.08.2018. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje hotela sa 5\* projektovanog na dijelu UP 26.1 koju čine k.p. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 KO Budva, u okviru bloka 26a u obuhvatu DUP-a „Budva Centar“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“ br: 32/08, 25/11) izrađeno od strane "Studio Grad" DOO Podgorica, u smislu materijalizacije i oblikovanja.

#### Obrazloženje

Aktom broj 22-U-19/1 od 03.08.2018. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje hotela sa 5\* projektovanog na dijelu UP 26.1 koju čine k.p. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 KO Budva, u okviru bloka 26a u obuhvatu DUP-a „Budva Centar“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“ br: 32/08, 25/11).

Imajući u vidu da je u konkretnoj pravnoj stvari Sekretarijat za zaštitu imovine tražio svojstvo stranke u postupku obavještavamo Vas da je Rješenjem Ministarstva održivog razvoja i turizma broj UP II 105-2582/3, poništeno rješenje ovog organa broj 22-U-19/4 od 16.10.2018. godine, i meritorno odlučeno da Sekretarijat za zaštitu imovine opštine Budva nema svojstvo stranke u navedenoj pravnoj stvari.

Sekretarijat za zaštitu imovine je obavjestio Službu glavnog gradskog arhitekta opštine Budva, aktom broj 02-104/2 od 25.01.2019. godine, da je predata tužba radi poništaja Rješenja Ministarstva održivog razvoja i turizma broj UP II 105-2582/3 od 21.12.2018. godine, Upravnom sudu Crne Gore.

Postupajući po zahtjevu Upravnog suda Crne Gore, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je aktom broj UP II 105-2582/3-2018 od 29.01.2019. godine, zatražilo od Službe glavnog gradskog arhitekte cijelokupne predmete spisa, na koji zahtjev je Služba glavnog gradskog arhitekte postupila, te cijelokupne spise predmeta aktom br 22-U-19/21-2018 od 31.01.2019. godine dostavila Ministarstvu. Imajući u vidu da je Upravni spor pokrenut po tužbi Opštine Budva, a da je Predsjednik Opštine aktom broj 01-1628/1 od 16.5.2019. godine, obavijestio ovaj organ da je

povukao tužbu pred Upravnim sudom , stekli su se uslovi za nastavak upravnog postupka za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta.

Glavni gradski arhitekta je dostavio Podnosiocu zahtjeva Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj 22-U-19/25-18 od 23.05.2019. godine i u istom ga upoznao sa primjedbama na idejno rješenje, koje se u najkraćem odnose na slijedeće: na neusklađenost namjena predmetnog objekta sa planiranim, te zahtjevom za dostavljanje šire situacije terena u cilju sagledavanja odnosa sa susednim formama u prostoru, na neusklađenost sa planskim smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, a kao dominantnu primjedbu navodi neprikladno formiranje strukture objekta po principu zauzimanja baze objekta - partera, ali i u isto vrijeme razvoja strukture objekta i u visinu.

Podnosioc zahtjeva je dostavio Odgovor broj 22-U-19/26-18 od 03.06.2019. godine, na Obavještenje glavnog gradskog arhitekte, kojim je uglavnom negirao sve navode iz Obavještenja o rezultatima ispitnog postupka i ostao pri ponuđenom rješenju.

Saglasnost na idejno rješenje objekta se daje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture (član 87 stav 1 citiranog zakona). Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta (član 215 citiranog zakona).

Smjernicama za oblikovanje DUP-a „Budva - Centar“ je navedeno: „Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više oslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje. Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svetskom nivou. Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži **kako atraktivnu i prepoznatljivu formu**, još i više **poruku svetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture** koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja, ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orijentisanim svetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika. U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to: Form miranje skladne, ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou, Usklađivanje delova u celinu, Komponovanje arhitektonskih objekata i celine. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu. To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu celinu.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena **prirodnih, lokalnih građevinskih materijala**. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Novoformirani kvart obuhvata prostor nekadašnjeg sajma, definisan novoplaniranim saobraćajnicom kroz središte područja, potezom Slovenske obale, potokom Grđevica i pristupnom ulicom koja prostor razdvaja od susednog kvarta sa zapadne strane. Regulacione i nivelacione karakteristike bloka/kvarta uspostavljene su tako da omogućavaju poprečne prodore i atraktivne vizure kroz područje iz pravca magistrale prema obali. Težnja je da se planirani sadržaji i fizičke strukture razvijaju u pravcu formiranja budućeg visokokvalitetnog (ekskluzivnog) prostora. Položaj građevinskih linija prema unutrašnjem prostoru omogućava formiranje prodora ili unutrašnjih

*dvorišta kao i poprečne veze između susednih blokova u okviru kvarta. S obzirom na planiranu ekskluzivnost sadržaja – hotelski kompleksi sa kongresnim sadržajima, koji i u vizuelnom smislu treba da predstavlja centralni – vizuelni i sadržajni reper područja, predviđa se izgradnja objekata više spratnosti. Planirane spratnosti daju mogućnost stepenovanja (razigravanja).*

Sagledavajući predloženo idejno rješenje u duhu navedenih smjernica glavni gradski arhitekta je stava da odbije davanje saglasnosti na predloženo idejno rješenje iz slijedećih razloga:

Prostor Jadranskog sajma je centralni prostor Budvanske školjke. Prostorno najznačajnija tačka u uskom obalnom području grada.

Predmetno idejno rješenje nudi svoj oblikovni izraz i arhitektoniku kao model za buduće uklapanje objekata koji će činiti ambijent novog Jadranskog sajma. Obzirom da strukture na ovoj mikrolokaciji nisu realizovane, već čekaju svoj izraz u budućem razvoju, dolazi se do zaključka da ponuđeno rješenje stvara kontekst za razvoj okolnih struktura u budućnosti. Upravo u ovoj činjenici leži i odgovornost za izbor istih u prostoru.

Iako je projektant stava da se ne treba baviti mikrolokacijom i okruženjem ipak je, radi posmatranja budućeg razvoja ove lokacije, bilo poželjno baviti se kontekstom i međuodnosom masa u planiranom okruženju. Apsolutno je nemoguće predloženu formu objekta posmatrati kao izolovanu strukturu u prostoru, prostorno vezanu za vlasničku parcelu i izgradnju na istoj. Volumetrija, koju nosi predložena forma, pravi promjenu u širem i u užem okruženju, te je teško posmatrati je kao izolovanu „priču“ na jednoj parceli. Ponuđena predmetna forma stvara vizuelni i identitetski obrazac koji daje kontekst okruženju.

Što se tiče vizuelnog i identitetskog značaja samog objekta za sebe zaključuje se da ne stiče utisak primorskog, pa čak ni u kontekstu savremenih tehnologija, materijala i mogućnosti nastalih u gradskoj sredini ne stiče se utisak savremenog izraza sa odlikama primorskog grada. Projektant navodi da je predložena forma i materijalizacija zapravo interpretacija planskih prepostavki za ovaj prostor, ali izostaje mediteranski karakter, kako u oblikovanju forme samog objekta, tako i pri izboru materijalizacije istog.

Idejno rješenje je tehnološki savršeno razrađeno, ali konceptualno nije čitljivo. Ne postoji jasan, vidljiv razlog, osim funkcionalnog, za razvoj forme u vidu udvojenih kula sa postamentom u bazičnom dijelu objekta. Ukoliko je koncept gradskih kula izbor za oblikovanje konkretne lokacije, onda je on na samoj lokaciji neprepoznatljiv.

Naime, posmatrajući objekat sa južne strane prostorom šetališta dominira prizemna struktura postamenta koja se u svojoj punoj longitudnosti prostire frontom šetališta. Propusti kroz postament, u formi prolaza, su nesrazmjerni dužini fronta objekta. Ovo je važno jer ovakvim pristupom postamenta objekta zapravo formira fizičku pregradu između obalnog prostora i zaleđa. To je mjesto na kome struktura postamenta objekta presjeca tkivo lokacije stvarajući fizičku barijeru razvoju slobodnih prostora po dubini lokacije. Oblikovanjem srednje zone objekta kroz formu udvojenih kula smaknutih po osi, koncept formiranja objekta nastavlja princip „dominacije“ u visinskoj interpretaciji. Dupliranjem identične kubusne mase pri oblikovanju središnje (middle) i krajnje (top) zone objekta stvara se nedinamična forma objekta. Naprijed citiranim smjernicama iz planskog dokumenta za prostor hotelskih kompleksa sa kongresnim sadržajima preporučuje se stepenovanje forme u cilju postizanja ekskluzivnosti.

Izbor materijala za spoljnju envelopu objekta je svrsishodan tehnologiji objekta, ali ne podneblju i lokaciji u kojima se formira.

Na najatraktivnijoj lokaciji u Budvi bilo je opravdano razviti atraktivniju formu objekta, shodno smjernicama iz plana, sa više slobodnog prostora u parteru integrisanog u okruženje, koji bi u većoj mjeri „propustili“ slobodni prostor iz obalne zone u zaleđe. Takođe je bilo očekivano da materijalizacija objekta, pa i ovako velike volumetrije, ipak ima mediteranski duh.

Opšti zaključak je da objekat svojom oblikovnošću i materijalizacijom ne doprinosi unapređenju kvaliteta prostornog i arhitektonskog izraza na mikrolokaciji, te ne doprinosi formiranju visokovrijednog izgrađenog prostora, ne stvara adekvatan budući identitet i

prepoznatljivost prostora Jadranskog sajma. Predložena arhitektonika nosi duh gradske sredine nepoznate ovom dijelu Mediterana.

Iz svega navedenog glavni gradski arhitekta je rješio da odbije davanje saglasnosti na ponuđeni koncept oblikovanja i materijalizacije predmetnog idejnog rješenja iz razloga što objekat ne nosi „duh mesta“ kome pripada, kao ni mediteranski karakter koji je smjernicama iz planskog dokumenta predviđen.

U skladu sa članom 116 Zakona o upravnom postupku, javnopravni organ je odlučio kao u dispozitivu da odbije davanje saglasnosti na idejno rješenje hotela sa 5\* projektovanog na dijelu UP 26.1 koju čine k.p. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 KO Budva, u okviru bloka 26a u obuhvatu DUP-a „Budva Centar“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“ br: 32/08, 25/11) izrađeno od strane "Studio Grad" DOO Podgorica, u smislu materijalizacije i oblikovanja.

**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.



Dostavljeno:

- Imenovanom
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi