

CRNA GORA

Opština Budva

**Glavni gradski arhitekta**

Broj: 22-U-48/7-2018

Budva, 04.02.2019. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine 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), postupajući po zahtjevu Grdinić Nataše i Milenković Milana broj 22-U-48/1 od 23.10.2018. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, projektovane u bloku 84 A, na dijelu urbanističke parcele UP 84.9, a na kat. par. 559/21 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09), na osnovu člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), izrađenim od strane "Studio Projekt" doo Podgorica, donosi sledeće :

## RJEŠENJE

**Odbija se davanje saglasnosti** Grdinić Nataši i Milenković Milanu na idejno rješenje zgrade, predato uz zahtjev broj 22-U-48/6 od 22.01.2019. godine, projektovane u bloku 84 A, na dijelu urbanističke parcele UP 84.9, a na kat. par. 559/21 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09), izrađeno od strane "Studio Projekt" doo Podgorica, u smislu oblikovanja i materijalizacije.

## Obrazloženje

Dana 23.10.2018. godine Grdinić Nataša i Milenković Milan (u daljem tekstu "Podnosioci") su se obratili Glavnom gradskom arhitekti Zahtjevom br. 22-U-48/1 za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, projektovane u bloku 84 A, na dijelu urbanističke parcele UP 84.9, a na kat. par. 559/21 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) izrađenim od strane "Studio Projekt" doo Podgorica.

Dana 25.10.2018. godine Podnosioci su aktom 22-U-48/2 dostavili dopunu prethodno navedenog zahtjeva kojom dopunom je dostavljen sporazum o regulisanju međusobnih odnosa od 10.11.2015. godine ovjeren kod notara Dalibora Kneževića, koji je navodno bio osnov za projektovanje objekta za koji se traži saglasnost.

Glavni gradski arhitekta je postupajući po predmetnom Zahtjevu br. 22-U-48/1 i dopuni br. 22-U-48/2, dana 31.10.2018. godine, aktom br. 22-U-48/4, Podnosiocima uputio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, nakon što je utvrdio da: idejno rješenje nije potpisano naprednim elektronskim potpisom; da je potrebno izraditi idejno rješenje za cjelokupnu urbanističku parcelu, pa je potrebno korigovati idejno rješenje u smislu prikaza kompletne prostorne koncepcije na nivou urbanističke parcele; da je potrebno oblikovno prikazati poziciju objekta u okviru bloka te položaj i oblik objekta uskladiti sa preporukom iz Plana; da je projektovani objekat prekoračio planom predviđenu spratnost; da projektovani objekat ima ravne krovove, a planiraju se kosi krovovi; potrebno je idejno rješenje doraditi u smislu kote prizemlja za objekte projektovane na kosinama u odnosu na kotu konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta; da je neopravdano veliki broj prostora proglašen tehničkim prostorijama; te da je potrebno doraditi idejno rješenje u 3D masama okolnih objekata na urbanističkoj parceli, te inkorporirati u fotografiju realnog okruženja budući

izgled bloka.

Sagledavajući predloženo idejno rješenje u duhu planskih smjernica za arhitektonsko oblikovanje Glavni gradski arhitekta je dao preporuku prekomponovanja površina, obzirom da se objekat svojim volumenom ne uklapa u okruženje.

Dana 09.11.2018. godine aktom br. 22-U-48/5, a zatim dana 22.01.2019. godine aktom br. 22-U-48/6, Podnosioci su dostavili dvije dopune prvobitnog zahtjeva za davanje saglasnosti br. 22-U-48/1 od 23.10.2018. godine, kojim dopunama su dali svoju interpretaciju smjernica i preporuka glavnog gradskog arhitekta datim u Obvaještenju o rezultatima ispitnog postupka od 31.10.2018. godine br. 22-U-48/4.

Korigovano idejno rješenje br 22-U-48/6, dostavljeno 22.01.2019. godine nije ovjereno naprednim elektronskim potpisom.

Saglasnost 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).

Smjericama 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 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 stihijska 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”.*

Takođe se dalje navodi, u dijelu formiranja siluete grada, poglavlje 5.12 pod tačkom 1.0:

“U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa:  
- Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da prevladaju 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 Bečiće) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura.”

Uvidom u izmjenjeno idejno rješenje broj 22-U-48/6 dostavljeno 22.1.2018. godine, primjećuje se veliki napredak u oblikovanju forme objekta, a takođe i materijalizacije objekta. No, ostaje problem uklopljenosti objekta u lokaciju, tj. postupanju po smjericama iz planskog dokumenta, a koje se odnose na treću zonu izgradnje. Po preporukama glavnog gradskog arhitekta, projektant je formu objekta “zatalasao” i pokušao da prilagodi morfologiji terena. Objekat se formira upravno na izohipse terena, na parceli uskog fronta, tako da princip kaskadiranje forme ili “terasaste” izgradnje je adekvatan, ali volumetrija objekta je neprimjerena lokaciji. Naime objekat se pretenciozno nameće u prostoru i stvara disproporciju sa prirodnim

okruženjem, koje je još uvijek dominantno u neposrednom okruženju. Upravo neizgrađeno područje čini ovu lokaciju posebno ranjivom. Glavni gradski arhitekta je stava da je Planom preporučena visina objekta (spratnost od P+2), ipak daleko oblikovno primjerenija lokaciji od ponuđene.

Posebno opterećenje predstavlja forma notarskog zapisa (saglasnosti) kojom su neposredni susjedi objekta dali jedni drugima saglasnosti za izgradnju (saglasnost sukorisnika na urbanističkoj parceli), te tim dokumentom prostorno uredili formu buduće urbanističke parcele i bloka. Upravo predloženo buduće prostorno rješenje, postavljanje objekata isključivo u skladu sa vlasničkim parcelama, je neprihvatljivo. Zakonskom odredbom člana 237 jeste omogućeno da se rješenja realizuju fazno, ali ne i mimo prethodno navedenih smjernica planskog dokumenta. Princip proporcionalnosti formi, komponovanja formi na urbanističkoj parceli je zanemaren i glavni gradski arhitekta je stava da je razvoj forme konkretnog objekta, kao i bloka neprimjeren prostoru u kome nastaje, te u nesaglasju sa prethodno citiranim smjernicama iz planskog dokumenta.

U poglavlju 5.3.3 DUP-a "Bečići" za izgradnju objekata manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem navodi se:

*"Stanovanja podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom.*

*Kota prizemlja je: Na terenu u većem nagibu u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,5 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.*

*Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°."*

Glavni gradski arhitekta je mišljenja da projektant nije primjenio citirane navode smjernice za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta.

Kako forma objekta nije korigovana i ostaje se pri prostornim rasporedima objekata na urbanističkoj parceli UP 84.9, iz Notarskog zapisa sprovedenog u formi zabilježbe u listovima nepokretnosti, glavni gradski arhitekta jer odlučio kao u dispozitivu, da zgrada projektovana u bloku 84 A, na dijelu urbanističke parcele UP 84.9, a na kat. par. 559/21 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09), izrađeno od strane "Studio Projekt" doo Podgorica, ne ispunjava uslove za oblikovanje i materijalizaciju iz smjernica datih u Detaljnom urbanističkom planu "Bečići".

**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 arhitekta a taksa na žalbu iznosi 5,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Dostavljeno :

- podnosiocima zahtjeva
- Glavnom državnom arhitekti
- dosije predmeta
- arhiva

vd glavnog gradskog arhitekta

Ana SAMARDŽIĆ

