

CRNA GORA
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhitekte
Broj: 22-U-21/6
Budva, 20.03.2019. godine

"Maestral Hotels & Casinos" D.O.O. Budva

Hotel "Maestral" Pržno, 85 315

PREDMET: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Aktom broj 22-U-21/1 od 27.02.2019. godine, obratili ste se glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom dijela hotela - blok „E“ UP 3, na k.p. 908 i djelovi 533/1, 909/1, 910/1, 915, 1925/1 KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pržno-Kamenovo" za dio "Kamenovo-Vrijesno" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.19/10) izrađenim od strane "Arhiline" D.O.O. Nikšić.

Glavni gradski arhitekta je 12.03.2019. godine, proslijedio Glavnem državnom arhitekti vaš zahtjev sa idejnim rješenjem na nadležnost. Naime, predmetnim Zahtjevom tražili se davanje saglasnosti na Idejno rješenje uradeno u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj 1055-2004/9 od 16.10.2017. god., i dopunom istih broj 1055-2004/22-2017 od 25.12.2018. godine. Dopuna predmetnih urbanističkih uslova data je u momentu važenja Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave broj 07-3201 od 19.10.2017. godine, te u tom smislu, budući da je nadležno Ministarstvo zauzelo stav da u predmetnoj pravnoj stvari izdavanje urbanističko tehničkih uslova nije povjerenio opštini Budva, smatrali smo da nema mjesta primjeni članu 88 stav 1 i 2 kojim bi poslovi davanja saglasnosti na idejno rješenje bili prenijeti glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva.

Aktom br: 105-941/2 Glavni državni arhitekta je utvrdio da je vaš zahtjev u nadležnosti glavnog gradskog arhitekte, pri čemu cijeni da nije od značaja za postupanje u predmetnoj stvari to što je UTU izdalo Ministarstvo održivog razvoja i turizma u periodu kada je te poslove povjerilo Uredbom lokalnoj samoupravi.

Glavni gradski arhitekta razmatrajući vaš zahtjev broj 22-U-21/1 od 27.02.2019. godine, a u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještava vas o rezultatima ispitnog postupka.

Uvidom u predloženo rješenje obavještavamo vas o slijedećem:

- UTU broj 1055-2004/9 od 16.10.2017. godine, kao dopuna br: 1055-2004/22-2017 od 25.12.2018. godine, izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma propisuju uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta – garaže i

dogradnju postojećeg objekta na UP 3. Uvidom u idejno rješenje koje nosi naziv propisan uslovima, ipak se zaključuje da je predmet istog zamjena postojećeg objekta – rušenje (blok E) te izgradnja novog objekta;

- U planskom dokumentu se navodi u poglavlju :

"6.8. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilozima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- *građevinske linije,*
- *maksimalna spratnost,*
- *maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,*
- *maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,*
- *kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.*

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli : Urbanistički pokazatelji”;

- Potrebno je upodobiti sadržaj idejnog rješenja sa utu i planskim dokumentom;
- U skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18) dostaviti ugovor između projektanta i investitora ovjeren i potpisana od strane naručioca;
- Upodobiti projektni zadatak idejnog rješenja sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora;
- Smjernicama za **oblikovanje i materijalizaciju** iz DUP-a "Pržno-Podličak" za intervencije na objektima se navodi:

1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije dozidivanje, nadzidivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonском stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradbi, izmišljanje nove fasade

2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obradene.

3. Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

4. Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica

5. Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakteričnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohton kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

6. Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobođanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze)".

"Arhitektonski atlas Crne Gore-preporuke za građenje" autori publikacije : prof. Dušan Vuksanović i prof. Svetislav Popović , izdanje GTZ, oktobar 2006

"Rekonstruisani hotel "Maestral" Pržno, Miločer – primjer esencijalnog pristupa. U situaciji sveopštih aspiracija na prostor Primorja, izraženih u neodmjerenum i sa ambijentom neusaglašenim gradevinskim zahvatima, vrijedan i prilično usamljen primjer znalački i odmjereno profilisanog investitorskog programa graditeljskog postupka predstavlja rekonstrukcija i nadogradnja hotela "Maestral" u Pržnu kod Svetog Stefana (autor projekta izvornog rješenja: Edvard Ravnikar, izgradnja: 1970-1971; autori projekta rekonstrukcije : Miha Kerin, Majda Kregar, izgradnja: 2002-2004 investitor: HIT, Nova Gorica, Slovenija).

Rekonstrukcija odražava skup principa održivog razvoja i profesionalne etike koji su demonstrirani u širokom spektru materijalizovanih stavova i rješenja. Ključno obilježje je mali obim fizičkih proširenja u vidu nadgradnji po jedne etaže na djelovima kompleksa, uz izuzetno uvažavanje izvornog arhitektonskog rješenja i njegovog autora.

Rafinirano rješenje vizuelne prihvatljivosti povećanih masa objekata hotela "Maestral", uslijed nadgradnje po jednog sprata na lamelama, ostvareno je "povlačenjem fasada" nadgrađenih etaža za dubinu terase u odnosu na fasadne ravni.

Svojevremeno kritikovana dominantna boja zidova koju daje fasadna opeka, u "novom čitanju" arhitekture "Maestrala" povezuje se sa bojom prepoznatljivih krovova sa pokrivačem od čeramide. Površine u natur betonu, korespondiraju sa površinama kamenih zidova i doprinose hromatskoj uravnoteženosti fasada. Značajan doprinos "prijateljskom odnosu" prema prirodnom ambijentu daju krovne bašte, kao djelovi "pete fasade", koje smanjuju i usitnjavaju površine ravnih krovova. Posebnu i izuzetno značajnu komponentu u slici cjelokupnog ambijenta predstavljaju kultivisane zelene površine sa mediteranskim biljem koje okružuju objekte."

Iz prethodno citiranih smjernica kao i ocjena nekadašnje rekonstrukcije predmetnog hotela, sugeriše se komunikacija sa projektantima navedenih intervencija.

Sagledavajući predloženo idejno rješenje u duhu planskih smjernica za arhitektonsko oblikovanje glavni gradski arhitekta smatra da je evidentno da ne postoji jedinstvo arhitektonskog izraza između predložene izgradnje i postojećih objekata, te je mišljenja da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje, rekonstrukcije sa dogradnjom dijela hotela - blok „E“ UP 3, na k.p. 908 i djelovi 533/1, 909/1, 910/1, 915, 1925/1 KO Sveti StefanSveti Stefan,br: 22-U-21/5 dostavljeno 18.03.2019. godine ,u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pržno-Kamenovo" za dio "Kamenovo-Vrijesno" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.19/10) izrađenim od strane "Arhiline" D.O.O. Nikšić, 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 pisnom 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 arhitekte.

Ako se ne izjasnите o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ donijeće rješenje bez vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,

glavni gradski arhitekta

Ana SAMARDŽIĆ

