

CRNA GORA
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhitekta
Broj: 22-U-21/8
Budva, 24.05.2019. 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), 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) odlučujući po zahtjevu "Maestral Hotels and Casinos" DOO Budva br. 22-U-21/1 od 27.02.2019. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom dijela hotela "Maestral"-blok "E", projektovane na urbanističkoj parceli UP3, a na kat. par. 908 i dijelovima 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) izrađeno od strane "Arhiline" DOO Nikšić, donosi :

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev "Maestral Hotels and Casinos" DOO Budva br. 22-U-21/1 od 27.02.2019. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom dijela hotela "Maestral"-blok "E", projektovane na urbanističkoj parceli UP3, a na kat. par. 908 i dijelovima 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) izrađeno od strane "Arhiline" DOO Nikšić.

Obrazloženje

"Maestral Hotels and Casinos" DOO Budva (U daljem tekstu Podnosioc zahtjeva) podnijelo je ovom organu zahtjev br. 22-U-21/1 od 27.02.2019. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom dijela hotela "Maestral"- blok "E", projektovane na urbanističkoj parceli UP3, a na kat. par. 908 i dijelovima 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) izrađeno od strane "Arhiline" DOO Nikšić.

Nakon uvida u predmetni zahtjev glavni gradski arhitekta je dostavio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj 22-U-21/6 od 20.03.2019. godine, u kojima navodi da je idejno rješenje izrađeno na osnovu UTU broj 1055-2004/9 od 16.10.2017. godine, kao i dopune istih broj 1055-2004/22-2017 od 25.12.2018. godine, te naveo da je predmet uslova izgradnja i dogradnja, a ne zamjena. Na ove navode iz Obavještenja Podnosioc zahtjeva je dostavio Izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka broj 22-U-21/7 od 27.03.2019. godine, kojim je obrazložio navode da je dopunom UTU-a dozvoljena zamjene dijela objekta, sa čime se saglasio i ovaj organ. Dalje se u Obavještenju navodi potreba upotpune sadržaja idejnog rješenja sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje, kojim je Podnosilac postupio u dopuni idejnog rješenja dostavljenog uz Izjašnjenje. Dalje je u Obavještenju Podnosilac zahtjeva obavješten o neusklađenosti predloženog idejnog rješenja objekta sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta. Na navode glavnog gradskog arhitekta da je evidentno da ne postoji jedinstvo arhitektonskog izraza između predložene rekonstrukcije i postojećih objekata hotela, Podnosioc zahtjeva u Izjašnjenju smatra da je idejnim rješenjem prezentovan objekat boje i materijala shodno smjernicama, te nadalje navodi da prostor Pržna nema prepoznatljivu arhitekturu te izražava želju da izgradi savremene ekskluzivne sadržaje i poveže ih sa okruženjem.

Podnosioc zahtjeva je stava da predloženo idejno rješenje ne mijenja i da ostaje pri oblikovanju i materijalizaciji prvobitnog zahtjeva.

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 doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom 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 zgradi, 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 obrađene.

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 karakterističnim 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 autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

6. Uljepšavanje javnih prostora

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

kako je Podnosioc zahtjeva ostao pri oblikovanju objekta iz predloženog idejnog rješenja, glavni gradski arhitekta je odlučio da odbije davanje saglasnosti na isti, a iz razloga:

Predloženo idejno rješenje posmatra rekonstrukciju tj zamjenu postojećeg objekta bloka "E" kao nezavisnu cjelinu. Objekat svojom formom i materijalizacijom ne ostvaruje kontinuitet sa postojećim objektom hotela, te negira smjernicu iz planskog dokumenta kojom se navodi da je poštovanje izvornog stila neophodno. Nadalje Podnosioc zahtjeva nije

smatrao potrebnim da kontaktira projektante postojećeg objekta kao i skorije rekonstrukcije objekta iako su njihovi projekti ocjenjeni uspješnim u stručnoj javnosti.

Princip različitosti - kontrasta je arhitektonski prihvatljiv u konceptima rekonstrukcije i dogradnje, ali u konkretnom projektu taj princip nije primjenjen, odnosno ako je to intencija koncepta ove rekonstrukcije onda ona nije arhitektonski čitljiva. Predložena izgradnja egzistira kao totalno novi koncept nezavistan od postojećeg objekta i "stran" prostoru i ambijentu u kome nastaje.

Glavni gradski arhitekta je odlučio kao u izreci rješenja, na osnovu člana 116 Zakona o upravnom postupku, te odbio zahtjev "Maestral Hotels and Casinos" DOO Budva broj 22-U-21/1 od 27.02.2019. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom dijela hotela "Maestral"-blok "E", projektovane na urbanističkoj parceli UP3, a na kat. par. 908 i dijelovima 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) izrađeno od strane "Arhiline" DOO Nikšić.

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:

- Imenovanom
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi

