

CRNA GORA  
Opština Budva  
Služba glavnog gradskog arhitekta  
Broj: 22-U-117/9  
Budva, 26.08.2019. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu 22-U-117/1 od 23.05.2019. godine, **Andrović Vasa** za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na k.p. 702/2 KO Petrovac, na UP 7b, u bloku broj 7, a u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac Centar“ (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 11/09), izrađeno od strane „Arhisoft“ d.o.o. Bar, 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), donosi slijedeće :

### RJEŠENJE

Odbija se zahtjev Andrović Vasa i Gregović Nevenke broj 22-U-117/1 od 23.05.2019. godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na k.p. 702/2 KO Petrovac, na dijelu UP 7b, u bloku br 7, a u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac Centar“ (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 11/09), izrađeno od strane „Arhisoft“ d.o.o. Bar, u smislu materijalizacije i oblikovanja.

### Obrazloženje

Zahtjevom broj 22-U-117/1 od 23.05.2019. godine Andrović Vaso i Gregović Nevenka (u daljem tekstu “Podnosioci zahtjeva”) su se obratili Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na k.p. 702/2 KO Petrovac, na dijelu UP 7b, u bloku broj 7, a u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac Centar“ (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 11/09), izrađenim od strane „Arhisoft“ d.o.o. Bar.

Glavni gradski arhitekta je razmatrajući vaš zahtjev utvrdio da isti na ispunjava uslove iz planskog dokumenta “Petrovac Centar” te vam dostavio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br 22-U-63/3 od 25.4.2019. god., kojim se navode činjenice da njihova prostorna kompozicija i materijalizacija ne zadovoljavaju uslove iz planskog dokumenta u smislu oblikovanja i materijalizacije.

Podnosioci zahtjeva su dostavili Prigovor na Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj 22-U-117/4 od 18.6.2019. godine kojim ističu da je objekat projektovan u skladu sa parametrima iz planskog dokumenta te da u tom smislu ispunjava uslov za gradnju na dijelu urbanističke parcele. U Prigovoru se ističe da je stranci onemogućeno da aktivno učestvuje u postupku.

Glavni gradski arhitekta je strankama uputio Poziv za usmeno izjašnjenje u službenim prostorijama organa broj 22-U-117/5 od 23.05.2019. godine. Punomoćnik podnosioca zahtjeva je dao izjavu u formi Zapisnika broj 22-U-117/8 od 18.7.2019. godine, kojim se zaključkom utvrđuje da je stranka upoznata sa potrebom rješavanja kolskog pristupa preko opštinske imovine, te da će stranka pokrenuti postupak za rješavanje istog.



Glavni gradski arhitekta se 16.8.2019. godine, obratio Sekretarijatu za zaštitu imovine upitom da li su Podnosioci zahtjeva pokrenuli pravnu procedure za pribavljenje službenosti prolaza. Odgovorom broj 02-1991/1 od 22.08.2019. godine, Sekretarijat za zaštitu imovine Opštine Budva je obavjestio ovaj organ da pred tim organom nije pokrenut postupak za utvrđivanje službenosti prolaza.

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 iz DUP-a "Budva Centar" se navodi: *"Objekti u samom centru grada namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera gradske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter gradskog centra. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u gradskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola- objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u gradskom okruženju. Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. U okviru kvarta A4 u bloku B7 je dat znatno veći raspon indeksa izgrađenosti što daje mogućnost novog prepoznatljivog arhitektonskog izražavanja, ili suprotno, ukoliko je zona građenja minimalna ostaje mogućnost formiranja i uređenja otvorenih prostora sa sadržajima."*

Uvidom u idejno rješenje objekta se utvrđuje da je prostor neposrednog okruženja planskim dokumentom predviđen za formiranje trga. Objekti na UP 7b, zapravo su planirani da čine front budućeg trga. U tom cilju je i saobraćajnica (ul.Nika Andusa) zaustavljena na ulasku na budući trg, te planirano njeno poniranje ispod prostora trga. Za prostor ispod trga predviđena je podzemna garaža, kao i u dijelu drugog objekta na UP 7b. Sve ove činjenice daju smjernice za budući izgled predmetnog prostora, kao i smjernice za oblikovanje i materijalizaciju planirana dva objekta na UP 7b. Dva objekta, različite volumetrije, čine front trga. Analizirajući predato idejno rješenje zaključuje se da je idejnim rješenjem izvršeno preoblikovanje objekata i formiran je jedan objekat od planiranih "manjeg" i dijela "većeg". Ostaje nejasno kako bi se realizovao "ostatak" objekta na preostalom dijelu urbanističke parcele, obzirom da projektovani objekat ima projektovane otvore ka ostatku parcele.

Članom 237 je data mogućnost izgradnje na dijelu urbanističke parcele, ali pod uslovima da je omogućen prilaz objektu, da funkcionalno ne ugrožava ostali dio parcele i da iskoristi pripadajuće koeficijente. U konkretnom idejnom rješenju nijesu ispoštovani uslovi o funkcionalnoj organizaciji i neometanom pristupu objektu. Saobraćajni prilaz objektu je planiran suprotno planskom dokumentu, a preko pješačke staze. Ovako projektovan saobraćajni pristup objektu je i protiv pravila struke.

Zaključuje se da ova lokacija ne može biti realizovana na predloženi način, jer prjektovani objekat nije ispratio smjernice za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta.

U skladu sa članom 116 Zakona o upravnom postupku, javnopravni organ je odlučio kao u dispozitivu da odbije davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na k.p. 702/2 KO Petrovac, na dijelu UP 7b, u bloku broj 7, a u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac Centar“ (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 11/09), izrađenim od strane „Arhisoft “ d.o.o. Bar , 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 arhitekta a taksa na žalbu iznosi 5,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.



glavni gradski arhitekta  
Ana SAMARDŽIĆ

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi