

CRNA GORA  
Opština Budva  
Služba glavnog gradskog arhitekta  
Broj: 22-U-296/14  
Budva, 11.11.2019. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu 22-U-296 /1 od 20.09.2018. 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 "LXXVI" DOO Podgorica, 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 sledeće :

## RJEŠENJE

Odbija se zahtjev DOO "MIA Investment" iz Podgorice broj 22-U- 296/1 od 20.09.2019. 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 "LXXVI" DOO Podgorica, u smislu materijalizacije i oblikovanja.

## Obrazloženje

Aktom broj 22-U-269/1 od 20.09.2019. 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).

Dana 04.11.2019. godine održana je usmena rasprava u ovom predmetu povodom samog zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje, na kojoj su prisustvovali predstavnici "Mia Investment" doo, Tatjana Krnjević, Branislav Gregović, Hande Aykut, i izvršni direktor Habip Arikan, i predstavnica Sekretarijata za pravnu zaštitu imovine Opštine Budva, Milena Antović, koji sekretarijat je rješenjem 22-U-296 4 od 27.09.2019. godine, postao stranka u ovom postupku.

Na navedenoj usmenoj raspravi, prisutni predstavnici "Mia Investment" doo su upoznati sa primjedbama koje je Glavni gradski arhitekta stavio na dostavljeno idejno rješenje, na koje primjedbe su se usmeno izjasnili na samoj raspravi, ispoljavajući stav da je dostavljeno idejno rješenje u skladu sa DUP-om, te da ne postoje prepreke na putu pozitivnom mišljenju povodom ovog idejnog rješenja.

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 slojevit 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 orjentisanim 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: Formiranje 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 novoplaniranom 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)“.*

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

Idejno rešenje formuliše koncepciju objekta na slijedeći način: "Objekat je projektovan kao složena forma sa postamentom i dvije kule u uglovima tretiranog dijela UP, na jugozapadu - kula A i sjeveroistoku - kula B. Objekat je koncipiran kao struktura koja u postamentu smješta javne sadržaje hotela razudjeno ih organizujući a sa ciljem da javne gradske komunikacije što dublje prodru unutar parcele te da se na taj način objekat integriše u okruženje. Ovaj koncept organizacije prizemlja omogućava artikulaciju nekoliko ambijenata gradskog karaktera mediterana sa dovoljno klimatske udobnosti za boravak na otvorenom i sa očekivanim respektom prema javnom gradskom šetalištu i plaži na jugu i gustom gradskom tkivu na sjeveru. Imajući u vidu navedeno projektovani gabarit je umanjen 1100m<sup>2</sup> u odnosu na DUP-om propisani parameter. Dijagonalna pozicija kula koje izrastaju iz postamenta omogućava distancu prema susjednim objektima, dobru osunčanost i vizuru za sve smještajne jedinice. Osim toga, usvojeni koncept sa dvije kule, umjesto prvobitnog cjelovitog monovolumena, omogućava i veći nivo uklopljenosti u ambijent i manju barijeru za strukture u

*zaleđu, upravo slijedeći smjernice DUP-a o potrebi uspostavljanja prodora i atraktivnih vizura kroz područja a iz pravca magistrale."*

Prethodno naveden koncept je objasnio princip komponovanja namjena i formi te razloge komponovanja predloženog ritma masa objekta i otvorenih prostora, na pripadajućem dijelu lokacije. No zaključuje se da je ponuđeni princip posmatrao predmetni dio urbanističke lokacije kao nezavinu prostornu jedinicu, bez aktivnog odnosa sa neposrednim postojećim, ali i konceptualno analiziranim budućim okruženjem. Objekat obrađen idejnim rješenjem je u prethodno citiranim smjernicama iz planskog dokumenta prepoznat kao dio jedinstvene prostorne ekskluzivne cjeline koju čine hotelski kompleks sa kongresnim sadržajima. Uvidom u idejno rješenje ne može se zaključiti da bi ponuđeno rješenje u budućnosti bilo dio kompleksa, naime idejnim rješenjem nije prikazan odnos predmetnog objekta prema preostalom dijelu uže, ali ni šire lokacije. Forma se razvija u obliku postamenta u bazičnom dijelu sa dijagonalno formiranim kulama u dijelu iznad postamenta. Koristeći ovaj princip kreiranja forme objekat postaje neuslادن sa oblikovnim smjernicama planskog dokumenta u dijelu volumetrije objekta.

Prostor Jadranskog sajma je centralni prostor Budvanske školjke. Prostorno je 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.

Projektant se u konceptu nije odredio odnosom objekta prema mikrolokaciji i okruženju, ali ipak je, radi posmatranja budućeg razvoja ove lokacije, bilo poželjno baviti se i kontekstom i međudnosom 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 ovakva 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.

Opšti zaključak je da objekat svojom oblikovnošću i materijalizacijom ne doprinosi unapređenju kvaliteta prostornog i arhitektonskog izraza na mikrolokaciji, ne formira visokovrijedni izgrađeni prostor, te ne stvara adekvatan budući identitet, prepoznatljivost prostora Jadranskog sajma.

Iz svega navedenog glavni gradski arhitekta je rješio da odbije davanje saglasnosti na ponuđeni koncept predmetnog idejnog rješenja jer objekat nije integrisan u tkivo grada niti je svojom prepoznatljivošću izdvojen u smislu posebnosti koju bi reporna lokacije dopuštala.

Projektant ovim idejnim rješenjem zadržava prostorni koncept ponuđen u rješenju koje je u pravosnažno okončanom postupku ocjenjen neadekvatnim. U cilju postizanja kvalitetnijeg rješenja, te kreiranja okruženja koje doprinosi unapređenju kvaliteta prostornog i arhitektonskog izraza na samoj mikrolokaciji, te formiranja repornog – prepoznatljivog simbola Budve, u kom smislu je raspis konkursa za izbor idejnog rješenja na predmetnoj lokaciji, rješenje koje bi adekvatno odgovorilo na prostorne izazove.

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 „LXXVI“ 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 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
- Sekretarijatu za pravnu zaštitu imovine Opštine Budva
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi